

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO

Centro de Ciências Sociais Aplicadas



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
EM DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL E REGIONAL

MESTRADO

RIBAMAR SAMPAIO MONTELES JÚNIOR

**A CONDOMINIALIZAÇÃO DE SÃO LUÍS DE 2000 A 2020: CONDOMÍNIOS
FECHADOS E A CIDADE DE SÃO LUÍS NOS PRIMEIROS ANOS DO
SÉCULO XXI**

São Luís

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO
SOCIOESPACIAL E REGIONAL

RIBAMAR SAMPAIO MONTELES JÚNIOR

**A CONDOMINIALIZAÇÃO DE SÃO LUÍS DE 2000 A 2020:
CONDOMÍNIOS FECHADOS E A CIDADE DE SÃO LUÍS NOS
PRIMEIROS ANOS DO SÉCULO XXI**

SÃO LUÍS

2021

Monteles Júnior, Ribamar Sampaio.

A condominialização de São Luís de 2000 à 2022: condomínios fechados e a cidade de São Luís nos primeiros anos do século XXI / Ribamar Sampaio Monteles Júnior. – São Luís, 2022.

132 f

Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional, Universidade Estadual do Maranhão, 2022.

Orientador: Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza.

Elaborado por Giselle Frazão Tavares - CRB 13/665

RIBAMAR SAMPAIO MONTELES JÚNIOR

**A CONDOMINIALIZAÇÃO DE SÃO LUÍS DE 2000 A 2020:
CONDOMÍNIOS FECHADOS E A CIDADE DE SÃO LUÍS NOS PRIMEIROS
ANOS DO SÉCULO XXI**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional, como pré-requisito para obtenção do grau de mestre.

Orientador: Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza

SÃO LUÍS

2021

Ribamar Sampaio Monteles Júnior

**A CONDOMINIALIZAÇÃO DE SÃO LUÍS DE 2000 A 2020: CONDOMÍNIOS FECHADOS E A
CIDADE DE SÃO LUÍS NOS PRIMEIROS ANOS DO SÉCULO XXI**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional, como pré-requisito para obtenção do grau de mestre.

Orientador: Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza

São Luís, 17 de dezembro de 2021

Banca Examinadora

Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza (orientador)
Doutor em Urbanismo pela Universidade Paris Est
UEMA – Universidade Estadual do Maranhão

Profa. Dra. Grete Soares Pflueger - (Avaliador)
Doutora em urbanismo UFRJ
UEMA – Universidade Estadual do Maranhão

Prof. Dr. Cláudio Eduardo de Castro (Avaliador)
Doutor em Geografia
UEMA – Universidade Estadual do Maranhão

Dedico este trabalho à minha família.

AGRADECIMENTO

Primeiramente agradeço a Deus pelas bênçãos e oportunidades que tive durante o tempo do mestrado.

Agradeço ao meu orientador Alex Oliveira de Souza que mesmo nas dificuldades e em meio a tantos compromissos esteve sempre com seu braço a me ajudar. À professora Grete Pflueger que se mostrou de grande ajuda. Ao Professor Claudio Castro que zelosamente, na reta final, esteve disponível e pronto a auxiliar nas minhas dúvidas.

Agradeço à professora Zulene que, sempre solícita, não mediu esforços para auxiliar não só a mim, mas a todos os colegas da turma de 2019.

Agradeço a Daniela Pires, pelo tempo e esforço dedicados no auxílio a confecção dos mapas, as palavras de apoio e as perspectivas de parcerias profissionais.

Agradeço ao Professor Hermes Fonseca que gentilmente cedeu parte de sua pesquisa e bibliografias para a execução deste trabalho.

Agradeço ao senhor Fabio Nahuz do SINDUSCON, que nos recebeu e partilhou dados para a pesquisa.

Agradeço a minha família, minha esposa incansável nos conselhos e auxílios, meu filho, minha mãe, pai, irmã e tia Franci Monteles, que sempre me apoiaram e auxiliaram em tudo, sem exceção. As angústias e dificuldades se tornaram mais leves com suas ajudas.

Agradeço aos colegas do mestrado pela partilha das dificuldades, pelos incentivos, pelos sorrisos e alegrias que pudemos vivenciar juntos, em especial aqueles que estiveram no contato mais próximo como Weliton Resende, Phlinio Vinícius, Alexandry, Francisco Nogueira, Michele Sofia, Rebeca, Regina, Deuzilene Viegas, Fabíola Ewerton e Adriana.

Agradeço ainda à Fundação de Amparo à pesquisa e desenvolvimento científico do Maranhão (FAPEMA) por seu importante incentivo para o desenvolvimento da ciência no Maranhão e pela bolsa de mestrado concedida.

Não é tanto o que fazemos, mas o motivo pelo qual fazemos que determina a bondade ou a malícia.

Santo Agostinho

RESUMO

A autossegregação, o status e a falta segurança são fatores importantes quando se discute o amplo crescimento da tipologia condominial, não só em São Luís, mas na maioria das cidades brasileiras, uma vez que esse modelo tem suas benesses e percalços no meio urbano. Este trabalho visa apresentar uma interpretação e análise da ocupação condominial, nos primeiros do século XXI, e entender como os condomínios fechados e verticais tem transformado o espaço urbano da cidade de São Luís. Nos primeiros vinte anos desse século o principal produto do mercado imobiliário em habitação são modelos de enclaves urbanos, que seguindo a lógica atual do capitalismo, tem se reproduzido em zonas periféricas como é o caso da capital do estado do Maranhão

Palavras-chaves: condomínios, segregação urbana, produção do espaço, enclaves fortificados.

ABSTRACT

Self-segregation, status and lack of security are important factors when discussing the wide growth of the condominium typology, not only in São Luís, but in most Brazilian cities, since this model has its benefits and drawbacks in urban areas. This work aims to present an interpretation and analysis of condominium occupation in the early 21st century, and understand how horizontal and vertical condominiums have transformed the urban space of the city of São Luís. In the first twenty years of this century, the main product of the real estate market in housing are models of urban enclaves, which, following the current logic of capitalism, have been reproduced in peripheral areas such as the capital of the state of Maranhão

Keywords: condominiums, urban segregation, space production, fortified enclaves.

LISTA DE FIGURA

Figura 1: Ilha do Maranhão e seus municípios. Representação de parte da Região Metropolitana da Grande São Luís (RMGSL).....	18
Figura 2: Condomínio Jardins – Condomínios dentro de um condomínio.	37
Figura 3: Centro Histórico de São Luís.....	53
Figura 4: Pontes de concreto sobre o rio Anil: José Sarney, Bandeira Tribuzzi e Newton Bello	55
Figura 5: Esquema demarcando o cenário da expansão do município de São Luís.	63
Figura 6: Crescimento populacional entre os anos de 1991 e 2000 por setores censitários do IBGE.....	64
Figura 7: Mapas de extensão urbana de São Luís.	65
Figura 8: Foto aérea da Lagoa da Jansen.....	67
Figura 9: Mapa dos problemas de zoneamento	69
Figura 10: Prédios residenciais e não residenciais construídos em São Luís entre os anos de 1975 e 2005.....	70
Figura 11: Foto aérea da Península da Ponta d'Areia no ano de 2001	71
Figura 12: Imagem de satélite mostrando a Península da Ponta d'Areia em 2004... ..	71
Figura 13: Imagem de satélite mostrando a Península da Ponta d'Areia em 2010	72
Figura 14: Imagem de satélite mostrando a Península da Ponta d'Areia em 2021	72
Figura 15: Quantitativo de condomínios em 2000	88
Figura 16: Crescimento do número de tipologias condominiais em São Luís nas duas primeiras décadas dos anos 2000.....	89
Figura 17: Dados da distribuição dos condomínios na cidade de São Luís no ano de 2009	90
Figura 18: Distribuição e adensamento dos condomínios em São Luís - MA no ano 2000	91
Figura 19: Distribuição e adensamento dos condomínios em São Luís - MA no ano 2009	92
Figura 20: Distribuição dos condomínios em São Luís - MA no ano 2020	93
Figura 21: Distribuição e adensamento dos condomínios em São Luís - MA no ano 2020	94
Figura 22: A perda de porosidade das glebas ocupadas pelos enclaves fechados.	102
Figura 23: Adensamento por enclaves urbanos em São Luís, bairro Vicente Fialho.	105
Figura 24: Rua enclavada por condomínio, entrada do 3D Tower.	106
Figura 25: Área de recolhimento dos resíduos sólidos e coleta de lixo na Rua Retiro Natal, fundos do 3D Tower.....	106

Figura 26: Rua sem saída isolando o condomínio Village das Palmeiras do bairro Vicente Fialho	107
Figura 27: Adensamento por enclaves urbanos em São Luís, bairro Planalto Vinhais II.	108
Figura 28: Rua enclavada de acesso ao condomínio em obras.	110
Figura 29: Rua enclavada de acesso ao condomínio em obras entre o Space Calhau e Condomínio em obras.	110
Figura 30: Setores de rendimento nominal médio mensal no ano 2010 para São Luís, Maranhão	113
Figura 31: Condomínios por faixa de renda nominal no ano 2000 para São Luís, Maranhão	114
Figura 32: Condomínios por faixa de renda nominal no ano 2009 para São Luís, Maranhão	115
Figura 33: Condomínios por faixa de renda nominal no ano 2020 para São Luís, Maranhão	116
Figura 34: Aumento do número de condomínios entre os anos de 2000, 2009 e 2020 para a zona urbana do município de São Luís, Maranhão	117

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Distribuição populacional e área por município.	52
Tabela 2: Evolução da população de São Luís por zona dos anos de 1940 a 1970 e o crescimento geométrico	58
Tabela 3: Conjuntos habitacionais estatais construídos em São Luís pela COHAB - 1967-1970	60
Tabela 4: Conjuntos habitacionais estatais construídos em São Luís pela COHAB 1971-1980	62

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	12
1. INDICAÇÕES METODOLÓGICAS	17
1.1 Área de estudo	17
1.2 Procedimentos Metodológicos	19
1.2.1 Revisão integrativa	19
1.2.2 Etapa investigativa – Análise espacial.....	20
2. CONDOMÍNIOS FECHADOS: a reconfiguração urbana	22
2.1 Condomínios Fechados.....	22
2.2. A reconfiguração Urbana sob perspectiva dos enclaves fortificados.....	31
2.3 O espaço segregado residencial no contexto dos espaços urbanos.....	31
2.4 Considerações da seção.....	39
3. RECONFIGURAÇÃO URBANA, POROSIDADE, PERMEABILIDADE E MOBILIDADE NO TECIDO URBANO NO CONTEXTO DE SÃO LUÍS	40
3.1 Espaço, lugar e paisagem na percepção da reconfiguração urbana em São Luís.	40
3.2 Paisagem globalizada	45
3.3 Porosidade, permeabilidade e mobilidade urbana, os conflitos da escala urbana	48
4. OS CONFLITOS DA ESCALA URBANA EM SÃO LUÍS	51
4.1 O crescimento urbano em São Luís	51
4.2 A promoção do espaço residencial em São Luís.....	56
4.3 A ocupação dos espaços vazios pelos condomínios, preenchimento das fragmentações.....	73
4.4 Considerações acerca da seção	76
5. A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO EM SÃO LUÍS	78
5.1 A mercantilização do modo de morar, o mercado imobiliário	78
5.2. As mudanças espaciais ocorridas na Capital de 2000 a 2009	86
5.3 O empobrecimento do repertório tipomorfológico dos modos de morar em São Luís.	99
CONSIDERAÇÕES FINAIS	120
REFERÊNCIAS	123

INTRODUÇÃO

A autossegregação, o status e a falta segurança são fatores importantes quando se discute o amplo crescimento da tipologia condominial, não só em São Luís, mas na maioria das cidades brasileiras, uma vez que esse modelo tem seus benefícios e malefícios no meio urbano. Este trabalho teve como objetivo apresentar uma interpretação e análise da construção condominial e entender como os condomínios fechados tem transformado o espaço urbano da cidade de São Luís. Nos últimos vinte anos o principal produto do mercado imobiliário em habitação foram os modelos de enclaves urbanos, que seguindo a lógica atual do capitalismo, tem se reproduzido em zonas periféricas como é o caso da capital do estado do Maranhão.

Neste trabalho apresentamos contribuições sobre o conceito de condomínios, sua origem e determinações para o mercado consumidor e empreendedores do ramo da construção civil. As perguntas que nortearam este trabalho e que buscamos responder ao longo dos capítulos foram: (i) por que os condomínios fechados estão se tornando o vértice da moradia de alta, média e baixa renda – essa em menor escala? (ii) como os condomínios fechados passaram a figurar entre o sonho da casa própria e a utopia da moradia nas cidades brasileiras? (iii) como a repetição do modelo capitalista globalizado poderia interferir no meio urbano das cidades brasileiras, já marcadas por serem periferias do capital e com características peculiares?

Entender o efeito do surgimento de condomínios é importante porque segundo o conceito proposto por Caldeira (2003) esta tipologia, um enclave fortificado, acabou por trazer o *status* de modernidade graças a um discurso mercadológico. Diante disso, as cidades contemporâneas passaram a buscar a tal modernidade e a segurança oferecidos por este novo modelo de construção. Para compreender o fenômeno da condominialização em São Luís fizemos uma retomada histórica sobre a forma como São Luís foi ocupada até os dias atuais e como as áreas que hoje são destinadas aos condomínios foram sendo “reservadas” ao longo dos anos pela especulação imobiliária. Passamos pelo avanço das empreiteiras e incorporadoras que a partir do início dos anos 2000 assumiram o protagonismo na produção de habitação, utilizando-se do sistema de financiamento governamental, e abandonando as iniciativas capitaneadas pelos governos dos anos 60, 70 e 80. Iniciativas estas cujo objetivo era

sanar os déficits habitacionais, não somente na capital, mas em toda a Ilha do Maranhão.

As novas fronteiras abertas em São Luís a partir dos anos de 1968 como a ponte sobre o Rio Anil no bairro do Caratátua, a ponte José Sarney na década de 70 e a Bandeira Tribuzzi na década de 80, as novas avenidas e a conquista das praias, outrora distantes, foram cruciais para o desenvolvimento urbano da cidade. Ao passo em que infraestruturas eram criadas, conjuntos habitacionais para grupos específicos foram construídos sem conexão entre si, com grandes espaços vazios e longas avenidas (por vezes ociosas). Cenário característico e propício a especulação imobiliária, na qual grandes glebas foram “deixadas” para investimentos posteriores e que passaram a ser ocupadas com o advento dos condomínios (FONSECA NETO, 2011).

Os conjuntos habitacionais Cohab, Cohama, Cohafuma dentre outros, resultado das políticas habitacionais das três últimas décadas do século XX, foram construídos para grupos específicos de trabalhadores que tinham certo poder de compra, valores estimados de forma a haver retorno para o financiador - governo. Ficando a população de baixa renda, naquele momento, mero expectador e ocupante das regiões menos favorecidas que margeavam seus locais de trabalho. As regiões norte e nordeste da capital foram ocupadas inicialmente pelos conjuntos habitacionais e logo em seguida pelos condomínios, já o centro sul da capital foi ocupado por populações com baixa renda, conhecidas como invasões. As invasões com o passar do tempo se tornaram bairros consolidados, com pouca infraestrutura e poucos investimentos estatais.

No entanto, o cenário era outro no fim dos anos 1990 e início do século XX, marcado pelo fim do governo Fernando Henrique Cardoso e início do governo Luís Inácio “Lula” da Silva, pois a economia nacional experimentou o fim de um período de déficits e passou a um cenário favorável. Este novo período foi um dos fatores impulsionadores da disseminação dos condomínios nas cidades, uma vez que desde a década de 90 o Brasil já possuía mais de 80% da população vivendo nas cidades (IBGE, 2020), somado a isso ainda havia o sonho da casa própria e a crise de segurança pública com aumento do tráfico de drogas e o desenvolvimento do crime organizado e facções do tráfico, potencializados nos anos 2000 (SANTOS; GONTIJO, 2015).

A segurança passou então a ser o fator de maior peso na decisão de morar em condomínios fechados em São Luís conforme apresentou a pesquisa realizada pelo professor Fonseca Neto (2011). Deste modo, os condomínios circundados por muros, limitações de acesso, guaritas com vários porteiros ou mesmo seguranças mostram na prática que as construtoras vendiam e continuam a vender não só a moradia, mas a segurança e privacidade por traz dos muros.

Como base na transformação que as cidades vêm sofrendo ao longo dos anos no modo de construir, este trabalho teve como objetivo geral compreender as transformações socioespaciais resultantes do processo de ocupação e de reprodução dos condomínios fechados na cidade de São Luís e suas relações com o território urbano. Para obter esta resposta, a pesquisa se baseou em observações da transformação espacial a partir de imagens de satélites referentes aos anos de 2000, 2009 e 2020, pesquisas bibliográficas e verificações de campo para confrontar com os dados espaciais. Entre os objetivos específicos elencamos: (i) conceituar os conflitos e contradições resultantes do processo de produção e apropriação desses espaços no contexto pesquisado; (ii) caracterizar que tipo de produto comercial são os condomínios e de que forma podem ser determinantes na reconfiguração do uso e da ocupação do solo urbano da cidade de São Luís do Maranhão; (iii) analisar a partir da base de dados existentes, por setores censitários, a relação entre a renda familiar e o empobrecimento tipomorfológico¹ do modelo comercial adotado na ilha do Maranhão; e (iv) demonstrar como o processo de produção dos condomínios fechados influencia no mercado e as formas de moradia em São Luís.

Em princípio, a pesquisa, almejava-se alcançar toda a territorialidade da Ilha do Maranhão, no entanto, a área de estudo restringiu-se a capital São Luís, no que diz respeito ao levantamento dos condomínios e apenas setor da COHAMA e do Planalto Vinhais II foram utilizados para a aproximação no levantamento de conflitos. A redução da área de estudo ocorreu por consequência da pandemia de COVID-19 que impossibilitou um trabalho de campo efetivo em todo o território da Ilha. O período de 2000 e 2020 foi escolhido para a pesquisa por se tratar do período que compreendeu os primeiros anos do século XXI, boa fase econômica para a construção civil, sobretudo nos primeiros 13 anos, tendo sido o governo Luís Inácio Lula da Silva

¹ Empobrecimento tipomorfológico é um conceito surgido a partir da morfologia urbana (OLIVEIRA, 2016) aqui empregado para representar a redução da variação das formas urbanas e dos atores e processos responsáveis pela sua transformação.

(primeiro e segundo mandato) os que deram margem para o desenvolvimento desse período histórico.

A seção seguinte detalha o método utilizado para alcançar os objetivos propostos. Nela consta a descrição do processo de revisão integrativa como o estudo bibliográfico e sua etapa investigativa, além de descrever a área de estudo. **Na seção 3**, os conceitos chaves são apresentados, sobretudo àqueles ligados as características dos enclaves (condomínios) e seus conflitos (estes últimos também observados na seção 4). O conceito de condomínios fechados são postos em evidência para embasar nossas observações práticas. Aos conceitos chaves é adicionado o de espaço urbano residencial posto como base para a compreensão dos capítulos seguintes.

A **seção 4** disserta quanto a escala urbana, a forma como espaço, lugar e paisagem são percebidos à luz da reconfiguração urbana oriunda do processo de disseminação dos condomínios. Uma descrição sobre a paisagem globalizada foi feita para que pudéssemos entender como a figura dos condomínios foi possível nas periferias do capitalismo. Para isso foram trazidos os conceitos dos conflitos da escala urbana como a porosidade, permeabilidade, e mobilidade urbana que, de forma semelhante, foi posto na perspectiva do estudo dos condomínios (enclaves fortificados). O crescimento urbano de São Luís, sobretudo, nas áreas de maior concentração dos condomínios fechados foi colocado como vertente para entendermos a ocupação dos vários empreendimentos nos anos de 2001 e 2020 e como este mercado imobiliário promoveu (e ainda promove) o espaço urbano residencial e a ocupação dos espaços vazios decorrentes dos últimos 30 anos do século XX. Foram tomadas como exemplo algumas áreas, duas específicas, consideradas significativas para o entendimento dos conflitos na escala urbana

A **seção 5** está voltada aos últimos três objetivos desta pesquisa. Ela versa sobre o condomínio horizontal fechado como produto de mercantilização dos modos de morar e o empobrecimento do repertório tipomorfológico. Trata das mudanças espaciais ocorridas na cidade durante o período de 2000 a 2020 e a influência da boa fase econômica e as “grifes” que se instalaram, pelas incorporadoras, no imaginário popular, além disso fala do empobrecimento do repertório tipomorfológico e os conflitos na escala urbana.

É importante ressaltar as dificuldades encontradas nesta pesquisa que assim como em qualquer pesquisa científica social no Brasil contou com a falta de dados concisos para a época e/ou convenientemente escassos, a falta de interesse em partilhar os dados que existem entre outros. Boa parte do realizado aqui foi à custa de muito esforço e dedicação para obter os dados. Muitas visitas sem sucesso, muitas horas de espera por respostas de órgãos públicos e autarquias, empresas, dentre outros, marcaram o processo de captação de informações acerca do assunto. A dificuldade de acesso à informação e outros fatores, especialmente nesse período de pandemia da COVID-19, determinaram o resultado aqui posto.

1. INDICAÇÕES METODOLÓGICAS

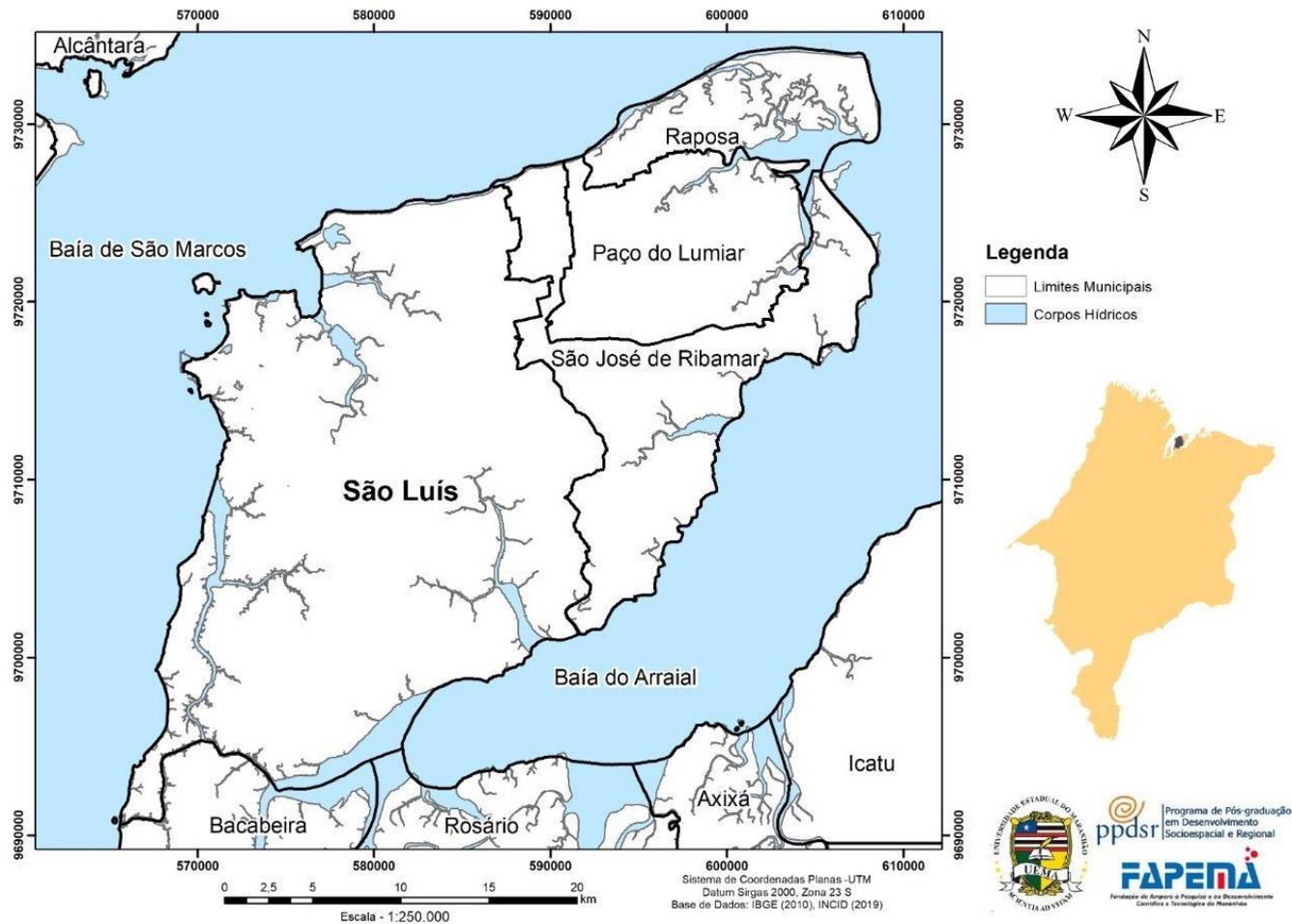
1.1 Área de estudo

A área de estudo escolhida para o desenvolvimento do projeto está inserida na Região Metropolitana da Grande São Luís (RMGSL), a qual tem São Luís como cidade polarizadora. Atualmente com a alteração da configuração e estrutura da RMGSL pela Lei Complementar nº 174/2015, novos municípios como Alcântara, Axixá, Bacabeira, Cachoeira Grande, Icatú, Morros, Presidente Juscelino, Rosário e Santa Rita foram inseridos a área da RMGSL.

No entanto, baseado nas relações existentes de contiguidade espacial e/ou territorial, manchas de ocupação, relação cidades-dormitório, investimentos econômicos, infraestrutura e o desenvolvimento de condomínios fechados entre os limites intermunicipais definimos como área de estudo a cidade de São Luís (Figura 1). Outro ponto relevante para a escolha da área de estudo foi a ausência de dados para seus municípios limítrofes (São José de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa), bem como o contexto pandêmico. Deste modo, os mapas e aerocartas analisados focaram na capital, São Luís, que compreende uma área de 583.063 km² e conta com uma população estimada de 1.108.975 (um milhão cento e oito mil novecentos e setenta e cinco) habitantes para o ano de 2020 (IBGE CIDADES, 2020).

De acordo com dados do Atlas do Desenvolvimento Humano nas Regiões Metropolitanas Brasileiras (PNUD, 2014), no ano de 2000, 12% das Unidades de Desenvolvimento Humano (UDHs) da RM da Grande São Luís encontravam-se na faixa de Muito Alto Desenvolvimento Humano, enquanto 23% apresentavam Alto Desenvolvimento Humano. Em 2010, essas proporções corresponderam a 40% e 39%, respectivamente. No mesmo período, o percentual de UDHs na faixa de Baixo Desenvolvimento Humano passou de 26% para 1% e o percentual de UDHs na faixa de Muito Baixo Desenvolvimento Humano passou de 4% para 0%. Esses dados nos mostram que houve uma concentração das UDHs nas faixas mais elevadas de Desenvolvimento Humano, com uma redução do intervalo de resultados encontrados entre as UDHs que apresentam os mais elevados índices e as UDHs que trazem os índices mais baixos (PNUD, 2014; p.98).

Figura 1: Ilha do Maranhão e seus municípios. Representação de parte da Região Metropolitana da Grande São Luís (RMGSL).



Fonte: Autor (2021).

O maior avanço (crescimento absoluto) dentre as UDHs dos municípios do entorno ocorreu na UDH Raposa (Raposa/MA) com amplitude de 0,186. Apesar de partir de um patamar mais baixo, em 2000, a mediana do entorno apresenta maior evolução do que aquela verificada para o município-núcleo, São Luís, igual a 0,151. A amplitude para o conjunto das UDHs reduziu-se mais nas UDHs dos municípios do entorno do que entre as UDHs do município-núcleo metropolitano (PNUD, 2014; p.99).

1.2 Procedimentos Metodológicos

Esta pesquisa consta de uma etapa descritiva explicativa no qual o referencial teórico é integrativo com abordagem qualitativa e uma etapa investigativa pautada no emprego da observação do espaço ao longo do tempo utilizando imagens de satélite.

1.2.1 Revisão integrativa

Para a compreensão das bases conceituais que permeiam a temática proposta foi empregada uma revisão sistemática de literatura do tipo meta-síntese, também conhecida como meta-etnografia e/ou meta-análise qualitativa. De acordo Siddaway, Wood e Hedges (2019) o objetivo de uma meta-síntese é sumarizar estudos qualitativos acerca de um determinado tema permitindo a melhor compreensão deste por meio de conceitos ou teorias-chave.

Para o melhor entendimento do tema, o referencial teórico foi embasado em importantes referências como Caldeira (2000; 2003), Kevin Lynch (2011), David Harvey (2005, 2020), Villaça (2001) e Lefebvre (2001) que nos trazem pontos de reflexão sobre a cidade como produto do homem e suas relações com o capital. As discussões e resultados trazidos por esses autores expõem o espaço urbano como processo de acumulação do capital. Deste modo, o método de interpretação e análise foi o materialismo histórico e dialético, no qual o pesquisador desenvolve um árduo trabalho de pesquisa visando confrontar o real com seu objeto e com os instrumentos do passado. O materialismo histórico dialético, como enfoque metodológico, possibilita ao pesquisador entender o modo humano de produção em uma concepção de realidade. Uma vez que o mundo não é um conjunto de coisas acabadas, mas

como um conjunto de processos pode ser conhecido racionalmente (MARX-ENGELS, *apud* NETTO, 2011, p. 31).

Nessa perspectiva epistemológica, as interpretações da aparência do fenômeno são pontos de partida, mas não se resumem a elas, pois os pesquisadores têm a tarefa de descrever de forma objetiva os dados encontrados. Todavia, mesmo sendo o sujeito o ator da pesquisa, é o objeto quem vai revelar o seu contexto e sua atuação social. “É a estrutura e a dinâmica do objeto que comandam os procedimentos do pesquisador”. Este método implicava, para Marx, uma determinada posição (perspectiva) do sujeito que pesquisa: aquela em que se põe o pesquisador para, na sua relação com o objeto, extrair dele as suas múltiplas determinações (NETTO, 2011, p. 53). Frente à multiplicidade de compreensões sobre formação dos espaços urbanos, dos condomínios e da segregação gerada, tal postura investigativa permitiu, ultrapassar a percepção imediata registrando dados concretos que revelam a relação entre totalidade e suas partes.

1.2.2 Etapa investigativa – Análise espacial

Para observar a transformação do espaço dentro da perspectiva da condominialização foi utilizado o Sistema de Informação Geográfica (SIG) integrando geotecnologias, imagens de satélite, hardware e software para o georreferenciamento dados (FELGUEIRAS; CÂMARA, 2001). Uma vez que o objetivo era avaliar o processo de transformação do espaço ao longo dos anos, um banco de dados foi construído utilizando aerofotos georreferenciadas e disponibilizadas pelo Instituto de Cidades de São Luís – INCID, referentes aos anos de 2000, 2009 e 2020. O mapeamento da área foi realizado empregando os softwares Google Earth Pro e QGis² versão 2.18. O processo de vetorização da área foi realizado manualmente.

A primeira etapa do processo ocorreu no Google Earth Pro de onde foram extraídos os dados referentes ao ano de 2019, estes arquivos foram exportados em formato kml e posteriormente utilizados no Qgis. No Qgis foi feita a conversão para o formato *shapefile* e a transformação do sistema de coordenadas geográficas de WGS84 para Sirgas 2000. Alguns arquivos no formato *shapefile* como a demarcação

² Disponíveis em: <https://www.google.com.br/earth/download/gep/agree.html> e <https://qgis.org/en/site/forusers/download.html>, respectivamente.

dos distritos fiscais/bairros (2019) foram obtidos junto ao INCID, os arquivos referentes às informações de arruamento foram cedidos pela SEMFAZ/ACETEL (2015) e os arquivos dos limites municipais obtidos do banco de dados do IBGE (2010).

A elaboração da base cartográfica referente ao ano de 2009 foi construída utilizando a base de 2019 sobre a imagem da aerocarta de 2009. Neste processamento, houve a identificação manual dos condomínios ainda não construídos. O mesmo processamento foi dado a elaboração da base cartográfica referente ao ano de 2000, agora utilizando o arquivo de 2009. Com a sobreposição foi possível marcar a construção da base referente aos condomínios já construídos no ano de 2000.

Todos os arquivos foram convertidos para o sistema de referência oficial sirgas 2000, com coordenadas na projeção Universal Transversa de Mercator – UTM, zona 23, Sul. No que se refere a elaboração do mapa de densidade, primeiramente foi necessária extração dos pontos de centro dos arquivos com geometria de área e transformados para geometria de pontos. Em seguida, com o uso do “pulgin” mapa de calor, no Qgis, foi possível a análise geográfica do comportamento de padrões por métodos de interpolação apresentando a intensidade pontual de condomínios na região de estudo. Após banco de dados estruturado os mapas temáticos foram gerados no Qgis e exportados no formato *.jpg*.

2. CONDOMÍNIOS FECHADOS: a reconfiguração urbana

A paisagem urbana das grandes e médias cidades brasileiras vem sendo tomada pela presença massiva dos condomínios fechados. O aumento nos números desses empreendimentos gera impactos significativos no solo urbano modificando sua configuração, relações sociais e, como consequência capitalista, a expansão da mercantilização da terra. Neste capítulo temos como princípio elucidar parte da relação citada anteriormente conceituando, exemplificando e mostrando direcionamentos para o entendimento da questão chave da pesquisa.

O conceito direto de “condomínio horizontal fechado” é a primeira descrição do capítulo, uma vez que entendemos que para a verificação das demais questões é imprescindível tal conhecimento. Entendido este conceito partimos para o entendimento da relação dos condomínios fechados com a reconfiguração urbana e suas implicações no solo urbano. Por fim, chegamos ao estudo da mercantilização dos modos de morar “personificados” nos condomínios fechados, suas relações socioespaciais.

Verifica-se que a abordagem bibliográfica parte da concepção macro, verificando-se exemplos do mundo, do Brasil, e chega até a perspectiva micro com as observações da configuração urbana da cidade de São Luís, capital do estado do Maranhão.

2.1 Condomínios Fechados

Desde os anos 90 há uma tendência global de crescimento dos subúrbios exclusivos e fechados na periferia das grandes cidades do terceiro mundo (DAVIS, 2006). Na China os condomínios murados são reconhecidos como a evolução mais importante do planejamento e da concepção urbana recente. A ideia de cidades muradas como sinônimo de segurança remete à antiguidade quando estas eram cercadas por enormes muros que impediam a entradas de inimigos, mas na atualidade essa ideia tem ganhado novos adeptos.

Este novo jeito de se fazer urbanismo apresenta-se como uma tendência mundial e já figura significativamente entre os mercados da Ásia, Américas, África, Europa e Oceania, sobretudo, em países como Estados Unidos, China, Austrália,

Brasil, Angola, Bulgária, Líbano, África do Sul, Rússia, etc. (XU; YANG, 2009). A China, constitui um caso interessante (com até mesmo a criação de cidades inteiras para diminuição do déficit habitacional), onde observa-se crescimento acelerado no mercado de condomínios fechados seguindo o modelo globalizado oriundo dos Estados Unidos (XU; YANG, 2009). Em meados da década de 90, nos Estados Unidos havia cerca de 20 mil empreendimentos dessa natureza com 3 milhões de residências e cerca de 8 milhões de habitantes (BLAKELY; SNYDER, 1998), números impressionantes mesmo para aquela década.

Embora haja o paralelo de comparação dos condomínios com as fortificações das cidades antigas e medievais, segundo Tramontano (1999), conceitualmente a origem do condomínio fechado se deu nos EUA na década de 1950, quando os arredores das cidades foram invadidos por casas de campo, também conhecidas como *Gated Communities*. Embora esta seja a primeira referência sobre o assunto, Becker (2005) faz importante citação a uma das primeiras comunidades com características semelhantes aos condomínios, conhecida como Tuxedo Park, datada de 1885, próxima a Nova York.

Por essa perspectiva, pode-se dizer que esse conceito já está a ser trabalhado a bastante tempo, porém em uma tentativa de aproximarmos do contexto temporal desta pesquisa, podemos citar a Cidade Jardim, de Ebenezer Howard como uma das principais origens dos condomínios (CALDEIRA, 2000, p. 205). Dos pontos em comum com os condomínios fechados pode-se citar a propriedade privada, as administrações privadas, um planejamento geral, o total desprezo pela malha urbana existente e o caráter autocontido - mas não cercado por muros ou fechados no ideal de Howard. Obviamente, as diferenças se tornam bastante evidentes quando observamos o conceito de Howard, sobretudo, no que diz respeito à posse da terra: nas cidades jardins os moradores seriam somente arrendatários do seu lote de terra ou habitação (RAPOSO, 2012).

Processo semelhante também foi desenvolvido em Saint Louis e em outras cidades quando ruas privadas, gradeadas, foram construídas para dar acesso e proteger mansões para a população mais abastada do Estados Unidos. Essas comunidades continuaram raras e construídas apenas para classes altas até as décadas de 60 e 70, tornando-se uma grande tendência na década de 80 (BLAKELY; SNYDER, 1998).

Devido aos incentivos governamentais, no Brasil, as décadas de 60 e 70 foram de aportes em planos de habitação e surgiram inúmeros conjuntos habitacionais e loteamentos, mas a partir das décadas de 80 e 90 os condomínios fechados passaram a figurar como potência mercadológica (SANTOS, 1999). Mais precisamente, os condomínios fechados surgiram no Brasil por volta da década de 1970, como exemplo temos o condomínio Alphaville que foi um marco na cidade de São Paulo, empreendimento este focado no nicho mercadológico das classes alta e média em ascensão. Naturalmente esse modelo seria replicado para as demais cidades brasileiras, e hoje são encontrados em todo território nacional como um novo estilo de vida, constituindo um verdadeiro “paraíso” para a especulação imobiliária (CALDEIRA, 2003).

Pode-se dizer que o marco inicial desses empreendimentos em nosso país foi a construção do primeiro condomínio Alphaville nas cidades de Barueri, cerca de 30 km da região dos jardins em São Paulo, no ano de 1975 (RODRIGUES, 2006). A partir desse momento a proposta de elitização segregacionista foi ocupando espaço no mercado imobiliário e no imaginário das populações.

Navegando em mesmas águas, a Ilha do Maranhão passou por transformações no cenário urbano que se iniciaram com a introdução de grandes projetos nacionais, construção de pontes sobre o rio Anil, economia comercial e industrial portuária e construção dos primeiros conjuntos habitacionais (MOREIRA; DINIZ, 2012, p.11). Entre 1970 a 2000 a cidade passou por um processo de urbanização modernista impulsionada pela concentração econômica incorrendo para um crescimento populacional (BURNETT, 2008). Entre 2000 e 2020 fortes transformações econômicas ocorreram com o crescimento das exportações de *commodities* minerais e agrícolas impulsionadas pela industrialização chinesa, transferências federais que cresceram numa taxa de 5% ao ano; e do crédito ao consumo e ao financiamento imobiliário (IMESC, 2008 *apud* LOPES, 2018; p.92).

Deste modo, a capital do estado do Maranhão tornou-se uma fronteira agromineral que propiciou o surgimento de correntes migratórias dos mais diferentes estados da federação e países (LOPES, 2018; p. 92). Este processo migratório levou a um crescimento populacional de 2% ao ano entre 2000 e 2010, superior à do estado que foi de 1,52%, enquanto o percentual de urbanização foi de 82% tanto na capital

quanto nos municípios vizinhos, segundo dados apresentados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (PNUD, 2014).

Em São Luís, os “condomínios fechados” surgiram no final do sec. XX, a partir das propostas de modernização da cidade que visavam a novas configurações para o espaço urbano e um “novo estilo de vida”, no entanto reafirmando problemas antigos, sobretudo a fragmentação social (OLIVEIRA, 2009). Deste modo, observamos que a apropriação social dos novos padrões consolidou a fragmentação espacial, social e ainda acrescentou ao cenário sérias consequências ambientais conforme explicitadas por Burnett (2011, p. 14).

“Configurado o novo padrão urbano, não ocorrem mudanças qualitativas, mas sim aprofundamento das tendências de fragmentação espacial, segregação social e degradação ambiental. Na região correspondente à “cidade do mercado”, vale assinalar o surgimento entre nós – logicamente, já experimentado em outras cidades brasileiras – do condomínio horizontal, outra proposta de privatização da cidade, tal qual seu congênere vertical e o shopping center. Disponível para aqueles que não se rendem à praticidade dos apartamentos, o agrupamento de unidades unifamiliares que dividem os gastos com segurança, lazer e manutenção, é o mais novo sucesso empresarial e, do ponto de vista urbano, uma ameaça mais letal que as torres: prescindindo de grandes glebas para se realizar, os condomínios horizontais fechados interferem na estrutura viária dos bairros, nos recursos ambientais coletivos e no próprio poder municipal de controle e fiscalização urbana desta nova tipologia, a “cidade amuralhada” do século XXI” (BURNETT, 2006; p.14).

Um dos primeiros exemplos de condomínios fechados na cidade foi o Condomínio Jardim dos Faraós, construído no ano de 1979 (LOPES, 2008) e localizado na Avenida dos Holandeses, no bairro do Olho d'Água. A característica principal deste empreendimento era a proximidade com a praia. Contando com 15 casas, área de lazer, espaços verdes, guarita e sistema de segurança tudo confinado por muros, o condomínio não passou despercebido causando grande estranheza devido sua arquitetura modernista com telhado em forma de pirâmides (OLIVEIRA, 2009).

Cordeiro (2010; 2020) apontou que no início do sec. XXI a expansão dos condomínios na capital se tornou evidente com proliferação acelerada dos enclaves urbanos. As áreas utilizadas para a construção desses condomínios foram as glebas entre os conjuntos edificados nas décadas de 60, 70 e 80, que ociosamente “esperavam” sua ocupação. A demanda por habitações foi um forte fator que ajudou também a deflagrar o grande crescimento do setor.

Num breve levante histórico podemos citar que as décadas de 1960 e 1970 foram marcadas pela questão habitacional, uma vez que o período viveu o êxodo rural trazendo para a cidade um contingente populacional que buscava emprego e conseqüentemente moradias (VASCONCELOS, 2014). Neste cenário surgiram os primeiros programas de habitação na Ilha decorrentes dos Institutos e Aposentadorias e Pensões (IAPs) e Fundação da Casa Popular (FCP) que mesmo com quantitativo insuficiente, entre 50 e 100 unidades, chegaram no momento em que a cidade sofria com o inchaço e falência da economia vigente na época. No entanto, não apresentavam equipamentos sociais, com exceção do conjunto Popularzinha (FCP) que apresentava uma praça e o Filipinho (IAPC) com praças e sedes comercial e social (VASCONCELOS, 2014).

Na década de 1980, o município de São Luís, a partir da Companhia Habitacional do Maranhão (COHAB-MA) promoveu a construção de nove conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda. Neste processo, áreas planejadas abrigaram cerca de 40.000 habitantes de um total 240.431 habitantes que viviam em São Luís em 1980 (IBGE, 2000) consolidando bairros como a Cohab, Vinhais, Bequimão e Angelim (VASCONCELOS, 2014).

No entanto, tempos depois este modelo de programas de habitação subsidiadas entraram em declínio (COMPANS, 1999) que somado ao grande período de estagnação urbana em São Luís levou o mercado imobiliário local a inserir uma alternativa às famílias de classe média. Surgiram então, conjuntos com reduzidas unidades unifamiliares de baixa altura implantados nas proximidades das áreas urbanizadas (BURNETT, 2008). Aos poucos o que antes era pontual espalhou-se pela cidade como forma de habitação.

Ainda nos anos 80 a construção do primeiro shopping center em São Luís, o Tropical Shopping (RIBEIRO JUNIOR, 1998), impulsionou, através dos agentes do mercado imobiliário uma espécie de convecção urbana (ABRAMO, 1995; BURNETT, 2008). Neste processo ocorreu então a pertinência de investimentos nos polígonos vizinhos ao polo comercial emergindo uma nova área “elitista” na cidade. Esse período impulsionou a criação dos condomínios verticais fechados, edifícios em altura, compatíveis com o valorizado preço do metro quadrado (BURNETT, 2008). Tal modelo de ocupação e investimento imobiliário consolidou-se nos anos seguintes passando a ocupar outras glebas ociosas dentro da Ilha. O sucesso dos condomínios

fechados se tornou patente e foi disseminado pelo território levando ao atual quadro no qual todos os investimentos do setor imobiliário voltam-se a produção de moradias desse tipo. Atualmente os Condomínios Fechados têm preenchido o pretendido, ou seja, todo o território da Ilha.

E o que de fato são os condomínios fechados? Para Becker (2005) os condomínios fechados são um conjunto de moradias, residências unifamiliares (condomínios de casas) ou edifícios multifamiliares (de apartamentos) e pode ou não haver comércio e serviços - de uso restrito e privado de seus condôminos. Entre as características espaciais comuns a todos os condomínios temos a presença de barreiras físicas os circundando, acesso único e restrito, geralmente vigiado por guardas e controlado por sistema de segurança. Há que se falar ainda, que a relação de horizontalidade não necessariamente é oposta a concepção de condomínios de prédios de apartamentos uma vez que a configuração de várias torres com gabarito semelhante também é característica de horizontalidade.

Caldeira (2000), diz que os principais marcos desses empreendimentos são os muros, grades e espaços vazios que demarcam, isolam estes do restante da cidade, com uma clara rejeição à vida pública externa aos muros. Eles se configuram como espaços autônomos, independentes do entorno, podendo estar situados em qualquer lugar, uma característica pode ser vista como autosegregação.

Não obstante a autosegregação, Caldeira (2000) teceu críticas aos condomínios fechados por criarem espaços socialmente homogêneos:

Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (...) e longe de interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição (CALDEIRA, 2000, p. 259).

Os condomínios fechados, como dito anteriormente, nas suas tendências de globalização, não são um fenômeno isolado, mas uma nova versão de segregação. Como aponta Caldeira (2000), tais empreendimentos modificam a forma como as pessoas, principalmente das classes média e alta, vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. O modelo de enclaves (condomínios) é repetido tanto no habitat, nas moradias das classes altas e médias quanto no mercado consumidor,

uma vez que antes os centros de compras eram ruas, geralmente centrais, em uma cidade, e agora estão cada vez mais se tornando “enclausuradas” nos shoppings centers. Para além disso, também “estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter de espaço público e das interações públicas entre as classes” (CALDEIRA, 2000, p. 258).

Na mesma linha de raciocínio, Almada (1998), observa que o elemento mais emblemático dos condomínios é o muro, que acaba por estabelecer uma ruptura, seja ela física ou mesmo simbólica, diante do aglomerado maior da cidade:

Conjunto de habitações horizontais, isolado em um sítio urbano comum, caracteriza-se principalmente pelo seu caráter privado e pelo espaço relativamente autônomo e funcional em relação à cidade. “Uma espécie de versão burguesa das conhecidas comunas socialistas segundo uns, um gueto ao contrário, para outros” (ALMADA, 1998, p. 40).

Para Tramontano (1999) em termos descritivos, devemos entender o condomínio horizontal fechado como:

[...] conjuntos de habitações cercados por muros, com entrada única, geralmente controlada por dispositivos como guarita. São conjuntos, nos quais as unidades habitacionais possuem acessos independentes e geralmente estão dispostas em lotes definidos. Constituem uma modalidade de ocupação do solo na qual verificam-se vários tipos de agrupamentos, das unidades habitacionais, desde unidades isoladas até blocos de unidades térreas, de dois pavimentos ou sobrepostos, passando por unidades geminadas por um só lado, podendo ser térreas ou de dois pavimentos (TRAMONTANO, 1999, p. 1).

Para o ordenamento jurídico brasileiro os condomínios horizontais fechados foram inicialmente enquadrados na categoria de loteamentos com forte desvio de direcionamento. Podemos dizer que no artigo primeiro da Lei 4.591 de 1964, há o que podemos entender como um “protoconceito legal” de condomínio para a legislação brasileira quando diz:

Art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. (LEI 4.591 de 1964).

No trecho anterior, no ano em que tal lei surgiu já havia a busca por resoluções dos déficits habitacionais e o principal elemento de mercado eram os conjuntos

habitacionais, fato que se evidencia no texto legal e que posteriormente levou à discussão e estudo visto que os condomínios como conhecemos hoje ainda não existiam. É importante frisar que o condomínio difere de loteamento. Existem os condomínios do tipo loteamento – e esse tipo é o que mais se aproxima do loteamento, uma vez que vende lotes em uma área condominial - e são cada vez mais frequentes como tipologia, sobretudo para a classe alta, porém não devem ser confundidos com os loteamentos abertos e que não possuem as características elencadas aqui como condominiais. Sobre o tema Lopes (2008) afirma que:

[...] o condomínio horizontal fechado não deve ser confundido com loteamento, uma vez que este possui legislação própria, a lei 6.766/79. Há no código civil desde os anos de 1916 regras para sua caracterização. Analogamente, o condomínio edilício (propriedade horizontal) foi tratado na Lei 4.591/64 e novamente regulamentado pelo novo Código Civil em 2003 quando da sua reformulação. O loteamento fechado, por sua vez, é figura anômala, que não se submete à disciplina do condomínio tradicional ou do condomínio edilício, salvo quando vinculado a construções e desde que submetido ao regime especial da lei 4.591/64 (tacitamente revogada pelos arts.1.331 e parágrafo primeiro do Código Civil reformulado em 2003) (LOPES, 2008, p.68).

Passados alguns anos, ainda não há uma legislação específica para tratar da realidade dos condomínios, nem tão pouco para tratar como estes interferem na dinâmica urbana. No entanto, para fins de resolução de contendas criou-se a definição do Código Civil de 2003, no seu artigo 1.331, que em edificações pode haver partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedades comuns aos condôminos. Para somar ao que já havia, a revisão do Código Civil (Lei 12.607/2012) acrescenta em seu parágrafo primeiro:

§ 1o As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio (LEI Nº 12.607/2012).

Lopes (2008) ainda argumenta que seja no condomínio tradicional ou no condomínio horizontal fechado, prevalece a relação de copropriedade, de pluralidade dos proprietários. Há o ambiente comum, mas há o ambiente privado. Há relações sociais das mais variadas (conflitos e vivências próprias) entre os condôminos dentro

de seus muros e a relação com o ambiente externo acontece em nível particular de forma que o condomínio se aliena à cidade. O condomínio, portanto, está inserido na cidade, mas não quer ter relação direta com esta, sobretudo com suas mazelas, algo que é parte do desenho urbano, mas que não conversa com o seu propósito.

Para São Luís, os Planos Diretores foram de importância demasiado alta para a difusão dos tipos condominiais na capital, embora estes não os citassem em seu texto. Como afirma Fonseca Neto (2011) a legislação urbanística é que promove a distribuição de potencial construtivo na cidade e gera a abertura de novas frentes imobiliárias, ao redefinir as possibilidades de uso do solo urbano. Com os Planos Diretores, o processo de expansão dos condomínios acabou se estendendo aos demais municípios da Ilha.

Em 1970, a Prefeitura Municipal de São Luís elaborou o Termo de Referência para o Desenvolvimento Local Integrado que acabou por ser alterado quatro anos depois dando origem ao Plano de Transportes e Desenvolvimento da Cidade de São Luís – o anteprojeto do Plano Diretor que, todavia, não foi efetivado. Sobre ele, Fonseca Neto (2011) diz que:

Os principais elementos contidos nesse plano referem-se ao zoneamento e uso do solo; normas de loteamento do solo urbano; previsão de áreas verdes e de preservação do meio ambiente natural; preservação e revitalização das áreas históricas; normas de edificação e posturas. Em relação ao sistema de transporte e viário, destaca-se a previsão dos seguintes projetos: o prolongamento da Avenida dos Franceses até o Sacavém; a construção da terceira ponte sobre o rio Anil (atual ponte Bandeira Tribuzzi); a substituição de 12 km referentes ao leito da Estrada de Ferro São Luís/Teresina - EFSLT, do Centro Histórico (Beira Mar) até o São Cristóvão, por rodovia e a marginal do Bacanga ou Av. Presidente Médici (FONSECA NETO, 2011).

Posteriormente, o advento da Lei Orgânica do Município, em 1990, tornou-se caracterizável o que seria a Zona Urbana de São Luís, como podemos ver abaixo:

A zona urbana de São Luís compreende as áreas de edificação contínua das povoações e as partes adjacentes que possuam meio-fio, calçamento, abastecimento de água, sistema de esgoto, rede de iluminação pública, escola primária, posto de saúde, templos religiosos e arruamentos (art.217 da LOM/1990).

Todo esse processo foi importante para fomentar a construção dos condomínios em nossa cidade, porém para Fonseca Neto (2011) foi o plano diretor de 1992 o ponto decisivo. Foi por meio dele que se tornou possível a verticalização de

diversas áreas em São Luís, dentre elas o Renascença II, a Ponta d'Areia e o São Francisco.

O Plano Diretor não falava abertamente sobre os condomínios e nem dava um conceito raso sobre o que poderia ser descrito na cidade como tal, mas claramente já os reconhecia em termos de verticalização, aumento da área construída e de adensamento do solo urbano nas áreas onde a elevação da quantidade de pavimentos poderia ser realizada. Naquele momento entre as mudanças estava o aumento do gabarito passando de 12 pavimentos para 15. O bairro a sofrer maiores influências das liberdades oriundas do Plano Diretor de 1992 e conseqüentemente o maior aumento do tipo condominial inicialmente foi o bairro do Renascença II como afirma Fonseca Neto, 2011:

O bairro Renascença II sofreu o maior índice de verticalização na Ilha e possui um grande número de prédios recém-construídos. De acordo com o Plano Diretor de 1992, esse bairro está situado na Zona Residencial 9 e, segundo o art. 43 dessa lei, possui os seguintes índices construtivos: a Área Total Máxima Edificada é igual a 210% (duzentos e dez por cento) da área do terreno e o gabarito máximo permitido é de 10 andares (FONSECA NETO, 2011).

2.2. A reconfiguração Urbana sob perspectiva dos enclaves fortificados.

O entendimento da reconfiguração urbana passa pela compreensão do que é o espaço urbano e suas dimensões. As implicações dos condomínios fechados nesse espaço urbano são vertentes pretendidas pelo estudo. Abaixo lograremos conceitualmente o espaço urbano e a reconfiguração causada pelos condomínios.

Descreveremos conceitos de espaço urbano residencial, condomínios horizontais fechados e seus veios de mercantilização e como o mercado imobiliário se apropria do imaginário popular para alçar seus espaços, gerando os conflitos inerentes as classes e aos cidadãos convivas no espaço urbano.

2.3 O espaço segregado residencial no contexto dos espaços urbanos

Na perspectiva do espaço residencial urbano é necessário o entendimento de conceitos chave de espaço, espaço urbano e o seu decorrente residencial trabalhando em conjunto com a cidade. Santos (2005, p. 74), nos dá por definição que o espaço é uma realidade objetiva, um produto social e um subsistema da sociedade global, uma

instância, e as mudanças históricas conduzem a mudanças paralelas da organização desse espaço, sendo a urbanização um resultado desse processo, enquanto localização geográfica seletiva das forças produtivas e das instâncias sociais. Para o autor há a correlação entre o global e o local mesmo que tomando proporções diferentes, mas com fatos históricos que conduzem a eventualidades caminhando na mesma direção para a organização do espaço, sobretudo urbano, trazendo à tona as forças produtivas e as forças sociais coexistentes.

Bourdieu (1997), ao relacionar o espaço social e o espaço físico, os define em função da exterioridade mútua das partes. Para o autor o espaço social é visto pela exclusão mútua (ou a distinção) das posições que o constituem, isto é, como estrutura de justaposição de posições sociais, adotando a ideia de hierarquias e distâncias sociais que, muitas vezes, encontram-se dissimuladas pelo efeito de naturalização da permanência das realidades sociais no mundo natural.

Para Harvey (HARVEY, 2005, p.22), o espaço é um atributo material de todos os valores de uso produzidos e consumidos pelo trabalho útil em determinados lugares, apresentados sob duas perspectivas: a dos objetos em si (produzidos ou não pelo trabalho humano) e aqueles determinados pelos locais onde estes são produzidos e consumidos (localização), onde o desenvolvimento teórico e empírico do conhecimento do espaço urbano foi estimulado pelas mudanças tecnológicas; e a crescente complexidade dos processos de decisão e controle e a consequente ampliação do papel do Estado, através do seu aparelho de planejamento.

De acordo com Villaça, 2001, os produtos específicos resultantes da produção do espaço intraurbano, e do qual faz parte o espaço residencial, não são os objetos urbanos em si (as praças, as ruas ou os edifícios), mas suas localizações e suas produções. Para o autor, dentre os atributos que caracterizam os pontos do espaço urbano destacam-se os melhoramentos públicos (que não envolvem deslocamentos e a infraestrutura de saneamento e pavimentação que são executadas no mesmo local) e as localizações associadas aos deslocamentos aos mais diversos pontos, sendo esta última, fruto do trabalho humano, podendo-se afirmar então que só a totalidade da cidade produz e reproduz localizações e sendo elas irreproduzíveis.

Os estudos de Lefebvre (2001), orientam sobre o fato de o o setor residencial, além de ocupar parcela substantiva do solo urbano, condiciona o tipo e a localização de várias outras atividades urbanas, sendo possível se distinguir variadas formas de

diferenciação do espaço: seja pela segregação social entre as áreas; seja pelos padrões de densidade e verticalização do uso do solo; ou pela própria natureza dos edifícios, com seus complementos e vizinhança. Percebe-se claramente que há a correlação entre o uso residencial do solo e a oferta de equipamentos coletivos, dos mais variados, o que produz efeitos na estrutura do espaço urbano de forma que se apresentam tanto como indutores e principalmente como induzidos pelas ocupações residenciais.

O setor imobiliário residencial é responsável, direta ou indiretamente, por parte significativa do que se convencionou referir como estrutura espacial do ambiente construído urbano e tanto o ritmo de produção, quanto as características dos empreendimentos imobiliários, estes, são determinados por processos bem delineados. A produção da habitação envolve desde a autoprodução, típica das nossas periferias urbanas, até as urbanizações privadas de novas áreas, através dos grandes condomínios fechados, que incluem a substituição de residências uni- por multifamiliares (verticalização). (FONSECA NETO, 2011, p.67)

O estudo do espaço urbano nos diz que ele é formado pelo conjunto dos espaços abertos e fechados e/ou construídos de uma cidade (BECKER, 2005). Esses espaços são caracterizados e classificados quanto à possibilidade de acesso e domínio em: públicos, semipúblicos, semiprivados ou privados. Nos espaços públicos o acesso é generalizado e a responsabilidade pela manutenção é assumida coletivamente. Nos espaços semipúblicos, semiprivados e privados, o acesso é gradualmente limitado e a manutenção é responsabilidade de pequenos grupos até chegar à responsabilidade de um só indivíduo (HERTZBERGER; MACHADO 1999).

Del Rio (1990) explica que em termos morfológicos, a cidade pode ser compreendida em três níveis organizativos básicos: o coletivo, que possui uma lógica estruturadora percebida coletivamente e é o nível de maior permanência no tempo; o comunitário, que tem o significado para um grupo, como um bairro; e o individual, que possui significado individual como residência e espaços imediatos - caracterizando o nível mais mutável.

Para Santos (1988), tradicionalmente as cidades estruturam-se através do lote, da rua e do quarteirão, bem como suas relações. Em cidades brasileiras percebe-se que esses elementos são tornados marcos para o entendimento da cidade e do espaço urbano. Moundon (1987) argue que a qualidade das zonas residenciais

urbanas é dependente das contínuas adaptações desses elementos, permanecendo a casa como um aparte.

Becker (2005) traça um paralelo entre as cidades modernas e sua reconfiguração urbana à luz de Santos, quando diz que os condomínios perpetuam a lógica da cidade moderna:

O modelo de cidade moderna, com as edificações soltas no terreno, negando a construção no alinhamento, rompeu essa lógica de estruturação, alterando a paisagem urbana. Não há mais o lote e sim a unidade de vizinhança. De certa forma, alguns condomínios fechados perpetuam a lógica da cidade moderna, onde o nível individual, mais mutável, resta estanque, e o nível coletivo, é rogado a segundo plano (BECKER, 2005).

Lynch (2011) em seu famoso estudo sobre a imagem da cidade, conclui que o espaço urbano público são todos aqueles dotados de acessibilidade e sua importância se dá na medida em que estruturam e dão feição às cidades. Tais espaços foram descritos por Lynch como as ruas, as praças e os parques (note-se elementos que foram transportados para a imagem interna dos condomínios fechados), que desempenham importantes funções sociais, culturais, funcionais.

Sobre os estudos que discorrem acerca os aspectos da forma contida e representada no espaço urbano, observam Trieb e Schmidt (*apud* KOLSDORF, 1996) que os elementos morfológicos que compõem o espaço urbano e que definem sua forma são: o sítio físico (os elementos naturais, como rios, lagos, relevo); a planta baixa (o conjunto dos espaços públicos abertos, a malha viária, o parcelamento do solo); os planos verticais (que representam os perfis ou fachadas das cidades); as edificações (e suas relações); os elementos complementares (elementos de informação e mobiliário urbano); e as relações entre esses elementos.

O planejamento territorial urbano, enquanto ferramenta de otimização do espaço, é um processo político-administrativo de governo. Além de estar (deve estar) embasado em conhecimentos teóricos, precisa também ser definido como política pública e apresentar diretrizes práticas para seu estabelecimento, uma vez que até a constituição discorre sobre a política urbana nos seus artigos 182 e 183. “O processo de planejamento urbano tem como propósito ordenar, articular e equipar o espaço, de maneira racional, direcionando a malha urbana, assim como suas áreas ou zonas, a determinados usos e funções” (HONDA et al., 2015, p. 64)

Além da concepção espacial há que se falar também na perspectiva social do espaço tratando-o assim um conceito socioespacial. Logo, é possível depreender que os anseios aflorados a partir das necessidades, reais ou imaginárias, inerentes a cada lugar (progresso, desenvolvimento, empregos, justiça social, segurança, etc.) têm base nas identidades do grupo social e sua relação com o lugar em que habita, fato que permite a associação entre o econômico e o social, o político e o cultural, o interno e o externo (TAVARES, 1992 *apud* TRINDADE JR., 1998).

A marcante interação do habitante com o local de origem ou local de vivência fica certamente evidenciada quando se coloca o contexto cultural e social que agregam os demais conceitos políticos implícitos. O discurso em prol da emancipação dilui as diferenças existentes entre os grupos sociais, o que Moraes (*apud* TRINDADE JR., 1998) chama de “ideologias geográficas”, ou a criação de laços entre os indivíduos em virtude da referência aos locais de origem ou de residência, que atua na perspectiva de criar falsas comunidades de interesses ou a ilusão de uma identidade.

Dependendo do tipo de condomínio fechado o impacto pode ser de menor escala, atingindo, por exemplo, um bairro, ou de maior escala, atingindo uma cidade e/ou uma região (CALDEIRA, 2003). Os condomínios fechados de uso misto, os mega condomínios, causam em geral, impactos de maior amplitude, face a extensão de terra que ocupam e a independência da cidade, uma vez que possuem serviços em seu interior, e até comércio. Já o impacto dos condomínios fechados de uso exclusivamente residencial é menor, uma vez que a relação com a cidade se faz necessária, tendo em vista a dependência do comércio e serviços. Todavia, face a multiplicação dessa tipologia, e pelo fato de serem exemplares comumente encontrados nas cidades brasileiras, acabam por transformar a imagem da cidade. Se um condomínio é capaz de mudar a imagem de um bairro, vários condomínios são capazes de mudar a imagem de uma cidade.

No processo de desenvolvimento dos espaços urbanos atuais, os condomínios fechados demarcam o contexto de maior segregação urbana, tornando patente os diferentes níveis nas camadas sociais. Lefebvre (2004) menciona que “social e politicamente, as estratégias de classe (inconscientes ou conscientes) visam à segregação” (LEFEBVRE, 1969, p.90). Em relação a esta característica social, o autor alerta sobre seus perigos:

A separação e a segregação rompem a relação. Constituem, por si sós, uma ordem totalitária, que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade (LEFEBVRE, 2004, p. 124).

No contexto atual, as formas de morar no habitat urbano tendem a cada vez mais enviesar na segregação, uma vez que os condomínios se propõem a configurar áreas de homogeneidade socioeconômica. Como afirma Andrade, 2010, a convivência entre iguais vem sendo trabalhada através de mecanismos de segurança e distinção simbólica espacial.

Na cidade contemporânea, ela [a segregação socioespacial] vem (re)assumindo características cada vez mais rígidas. A conjunção dos problemas urbanos atuais – desigualdades sociais abissais, informalidade e irregularidade fundiária, precariedade e déficit habitacional, dificuldades de acessibilidade e mobilidade urbana, prevalência do automóvel particular como meio de transporte, crescimento desordenado e espraiamento das cidades, grandes distâncias e vazios urbanos, degradação e abandono de regiões centrais - levam a uma fragmentação da urbe, construindo uma atmosfera de insegurança e violência que se reflete em disposições espaciais que promovem isolamento, controle e privatização dos hábitos cotidianos. (ANDRADE, 2010. p. 3)

A reflexão sobre as práticas socioespaciais que surgem a partir da disseminação do tipo condominial de moradia revela que esta possui consequências diretas para o agravamento do distanciamento social, agindo como fator importantíssimo na segregação socioespacial, e embora essa segregação já houvesse nas cidades, como afirma Caldeira (2003), é potencializado pela negação da cidade habitada e a substituição do que é espaço público pelos espaços privatizados, a exemplo das praças particulares da Inglaterra Vitoriana.

A segregação – tanto social quanto espacial - é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade. (CALDEIRA, 2003. p. 211)

Para Lefebvre (1969), essa segregação significa o rompimento do intercâmbio entre os grupos sociais, ou a fragmentação social do tecido urbano. Tal fragmentação já figura até de forma mais aguçada e contundente pelo exemplo concreto observado na pesquisa, o Condomínio Jardins, em São Luís - MA, de obra realizada pela Cyrela incorporadora, que possui condomínios dentro de um condomínio (Figura 2). Há a

autossegregação dentro de um contexto já autossegregado, fixando assim que mesmo para as classes mais altas ainda há a vontade de separação, segregação entre seus níveis. O condomínio em questão, por exemplo, possui moradores separados em diferentes níveis censitários, por suas portarias próprias, logo “você não se sente comum nem quando está na área comum”.

Figura 2: Condomínio Jardins – Condomínios dentro de um condomínio.



- 01 - MURO EXTERNO
- 02 - GUARITA INTERNA
- 03 - GRADES INTERNAS
- 04 - ÁREA DE LAZER INTERNA A UMA TORRE
- 05 - ÁREA COMUM A TODAS AS TORRES

Fonte: Adaptado de www.imovelweb.com.br (2021).

Pode-se verificar na imagem acima que existem guaritas e grades para delimitar espaços privados dentro de um espaço com muros altos e guarita “geral”, tornando o espaço ainda mais restrito e segregacionista. Burnett, (2011) em seu artigo São Luís em tempo de Murici, comenta acerca do empreendimento acima citado que ele talvez seja a maior marca da autossegregação já oferecida como produto de mercado aos moradores da capital maranhense.

A última novidade imobiliária entre nós tem o bucólico nome de Jardins, um “bairro planejado” do tamanho de 16 quarteirões do centro da cidade, cercado por muro em todo seu perímetro. Com 28 prédios residenciais, divididos em quatro “sub-condomínios”, o conjunto contará com construções para escritórios, supermercado e escola, todos com acesso controlado por guaritas. Junto com a unidade residencial, cada proprietário terá que pagar, a uma administradora do mesmo grupo construtor, o “IPTU interno”. Necessário para manter vias, iluminação e segurança, esta taxa não isenta o morador do imposto municipal da Prefeitura, que continuará a ser cobrado (BURNETT, 2011, p. 51).

É necessário, ainda, conhecer e entender as estratégias utilizadas pelos incorporadores imobiliários, na proporção em que obrigam uma situação de espacialização que ignora o entorno e rompe com a continuidade da paisagem (MOURA, 2008. P.132) e com as vertentes imateriais. Vertentes estas que se estabelecem nesse contexto e que contribuem para a ruptura, cada vez mais profunda, entre a cidade e os condomínios fechados. A imagem da cidade passa a ser fator coadjuvante na venda dos empreendimentos, uma vez que o fator principal é a reclusão como forma de segurança e tranquilidade para a família. Este assunto ainda será melhor abordado no tópico seguinte. No entanto, segundo CALDEIRA, (2003):

A versão residencial (...) deles [enclaves fortificados] estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. (CALDEIRA, 2003, p. 258).

Para melhor compreensão sobre como o mercado reage aos enclaves fortificados descreve-se a seguir o contexto de mercantilização dos condomínios e como isso se configura na paisagem urbana e no imaginário da sociedade que habita as cidades, especialmente, São Luís do Maranhão, foco desta pesquisa.

2.4 Considerações da seção

A necessidade de trazer os resumos dos conceitos colocados no capítulo é parte do entendimento da problemática que envolve a discussão deste texto. Os conceitos geográficos de espaço, lugar, zonas urbanas residenciais e a própria reconfiguração urbana remonta parte do objeto do estudo aqui desenvolvido para que se tenha maior clareza de todo o estudo.

Primeiramente o histórico da origem e das primeiras incursões nos modelos condominiais para que se possa entender como chegaram aos dias atuais com as perspectivas mercadológicas e culturais, cargas que são cruciais para o saber acerca de sua proliferação nos mais diversos locais do globo.

Assim também os conceitos sobre o que de fato são os condomínios fechados se faz de ordem ímpar para esta produção, uma vez que é o próprio objeto de estudo aqui apresentado. Foram trazidos aqui os conceitos mais importantes e mais estudados na atualidade para que fosse possível decifrar as variáveis que envolvem a temática do trabalho. Diversos autores discorrem sobre essa temática conceitual, porém os conceitos apresentados aqui são os que mais se aproximam do entendimento do autor, por isso foram escolhidos e utilizados como referencial na confecção do texto. A conceituação foi buscada até mesmo em nível legal, uma vez que o direito urbanístico é tema da própria constituição.

Logo após a conceituação e histórico foi verificado o tema da reconfiguração urbana a partir da perspectiva dos enclaves fortificados e como isso é fator importante para o entendimento atual do urbanismo das cidades, sobretudo São Luís, colocando em voga os traços urbanísticos e iniciando os traços mercadológicos.

O espaço urbano residencial é a temática de um subcapítulo para que o leitor tenha a dimensão de que os condomínios são parte integrante dos arranjos residenciais da cidade e não estão, embora pareçam, deligados do contexto urbano.

Assim, apresenta-se o capítulo como a revisão bibliográfica do tema para a apreciação e preparação para os capítulos que se seguem. Toda a parte conceitual introdutória se faz necessária para que possamos adentrar nos capítulos seguintes e observar o contexto dos conflitos da escala urbana.

3. RECONFIGURAÇÃO URBANA, POROSIDADE, PERMEABILIDADE E MOBILIDADE NO TECIDO URBANO NO CONTEXTO DE SÃO LUÍS.

No presente capítulo apresentamos a discussão sobre as formas nas quais o tecido urbano se mostra no tempo e tendemos a voltar o olhar para a cidade do estudo, apontando e direcionando os conceitos aqui abordados para a melhor visualização.

Uma breve discussão sobre Espaço, Lugar e Paisagem é posta como início do capítulo aprofundando a forma conceitual na qual verifica-se o ambiente de estudo. Ainda se observa quais as consequências espaciais da globalização e como se caracteriza essa paisagem globalizada.

De certa forma verifica-se que a influência dos muros dos condomínios gera em perspectiva à urbanidade que a cidade oferece aos seus habitantes e que podem se relacionar diretamente com os aspectos de segregação social e de espacialidades.

A porosidade e permeabilidade urbana é colocada conceitualmente, mas agregada ao estudo de caso da cidade de São Luís para que a partir dos resultados encontrados se consiga vislumbrar o desenrolar da discussão aqui proposta. Porosidade e permeabilidade são conceitos chave que quando sobrepostos com a mobilidade urbana dão a dimensão de como a cidade se porta em relação a urbanidade e como seus habitantes a percebem.

O objetivo desta seção é abordar a reconfiguração urbana da cidade de São Luís a partir dos pontos apresentados nos resultados adquiridos da observação direta e empírica.

3.1 Espaço, lugar e paisagem na percepção da reconfiguração urbana em São Luís.

Para melhor se entender esta discussão é relevante que se faça a distinção entre *espaço* e *lugar*. Embora os conceitos sejam comumente confundidos são caracteres distintos, que coexistem. De forma sucinta, Milton Santos (2006), nos revela que *espaço* sugere movimento, e *lugar* sugere pausa.

Josep Montaner (2012), os descreve aproximadamente da seguinte forma: “o primeiro tem uma condição ideal, teórica, genérica e indefinida; o segundo possui um caráter concreto, empírico, existencial, articulado, definido até os detalhes”.

Relacionado os conceitos dos dois pesquisadores supracitados, pode-se chegar ao entendimento de que o *espaço* permite uma organicidade de interações e dinâmicas; e o *lugar*, organicidade de valores.

O espaço, embora palavra comumente usada tanto no cotidiano das pessoas como nas mais diversas ciências, possui conceito mais vago, sobretudo quando aplicada a geografia. Corrêa (1995), nos diz que a expressão ‘espaço geográfico’ ou simplesmente espaço aparece associada ora a uma porção específica da superfície da terra, ou outras localidades em diferentes escalas:

A expressão espaço geográfico ou simplesmente espaço, por outro lado, aparece como vaga, ora estando associada a uma porção específica da superfície da Terra identificada seja pela natureza, seja por um modo particular como o Homem ali imprimiu as suas marcas, seja como referência a simples localização. Adicionalmente a palavra espaço tem o seu uso associado indiscriminadamente a diferentes escalas, global, continental, regional, da cidade, do bairro, da rua da casa e de um cômodo no seu interior. (CORRÊA, 1995, p.15).

Para Blumer (2017) no exercício em que é possível sua caracterização, interpretação, denotação qualitativa, agregando sentidos e significados, as localidades identificadas no *espaço* ganham densidade e compõem a dimensão do *lugar*. A autora diz ainda que é breve o entendimento dos conceitos de forma que os desdobramentos entre o movimento e o acúmulo de valores são partes essenciais do entendimento da cultura urbana:

Portanto, a dinâmica entre *movimento* – referenciando fluxos, diversidade de tempos e temporalidades - e o acúmulo de *valores* - a relação psíquica-emocional, a herança e o projeto social -, compõem a paisagem urbana, e, assim, percebemos, ao longo dessa análise teórica, a possibilidade de constituir uma determinada *cultura urbana* [...] (BLUMER, 2017, pg 36).

Para Castells (2005), o espaço é a expressão da sociedade. A sociedade não está dissociada do espaço à medida em que o ocupa e o constrói. Ao passo em que as sociedades passam por transformações em sua estrutura, é racional sugerir que estão surgindo novos processos e formas espaciais. Assim o autor afirma que o espaço não está dissociado do social e em decorrência disso o espaço urbano é consequência direta da ação do homem tornando-os um conjunto socioespacial.

Harvey (2020), no livro *The Condition of postmodernity*, fala que sob uma perspectiva materialista, pode-se argumentar que concepções temporais e espaciais

objetivas são necessariamente criadas por meio de práticas e processos materiais que servem para reproduzir a vida social. Tais práticas e processos materiais são o constante interagir do homem em sociedade, com a cidade, com o lugar, com a paisagem, com o espaço.

Alçando o ponto de vista das teorias sociais, Castells (2005) nos diz ainda que o espaço é o suporte material de práticas sociais de tempo compartilhado. Assim o autor discorre que o tempo, em seu pensamento, tem sentido de tempo compartilhado em sociedade, momento, na vivência de uma comunidade, de uma sociedade.

Adentrando inicialmente no significado de Lugar de forma generalizada, é entendido no dicionário como uma porção do espaço qualquer, ou pontos, polígonos em coordenadas espaciais perceptíveis ao homem através de seus sentidos, mas também se pode entendê-lo como o espaço ocupado. A localidade, por sua vez, é uma parte do espaço geográfico onde se vive e interage com uma paisagem, enquanto o local é relativo ou pertinente a um lugar determinado, algo em menor escala (HOLANDA, 2002). O lugar para a geografia é uma das quatro categorias do espaço geográfico e deve ser entendido como a parte do espaço geográfico que adquire significado. As demais categorias são assim definidas: paisagem (aquilo que se vê ou se sente); região (divisão do espaço geográfico) e território (parte do espaço geográfico organizada em termos culturais ou sociais) (FONSECA NETO, 2011).

Ao referir-se a Lugar como conceito, esse possui um “espírito”, uma “personalidade”, existindo o “sentido de lugar” que se revela na apreciação visual ou estética e, ainda, pelos sentidos doravante vivência longa.

[...] lugar significa muito mais que o sentido geográfico e localização. Não se refere a objetos e atributos das localizações, mas à tipos de experiência e envolvimento com o mundo, a necessidade de raízes e segurança. Lugar é um centro de significados construídos pela experiência (TUAN, 1975, *apud* LEITE, 1998).

Milton Santos (1988) nos mostra que a forma espacial é a expressão do lugar segundo a geografia, que encarna um valor real, assim como as pessoas que o habitam e trabalham, onde a dimensão espacial contém os diversos níveis da realidade, tanto o social como o físico/ambiental, podendo-se, conseqüentemente, afirmar que: “quanto mais os *lugares* se mundializam, mais se tornam singulares e específicos, ou seja, se tornam únicos”, afirma Milton Santos (1988, p 20). Fatores como a especialização desenfreada dos elementos do espaço – homens, firmas,

instituições, meio ambiente; a dissociação sempre crescente dos processos e subprocessos necessários a uma maior acumulação de capital e a multiplicação das ações que fazem do espaço um campo de forças multidirecionadas e multicomplexas – fazem com que cada *lugar* seja extremamente distinto do outro e claramente ligado a todos os demais por um nexo único, devido às forças motrizes do modo de acumulação hegemonicamente universal.

Por uma percepção humana, da cidade e do lugar, TUAN (2013), observa que o homem como resultado de sua experiência íntima com seu corpo e com outras pessoas, organiza o espaço a fim de conformá-lo a suas necessidades biológicas e relações sociais. Assim observa-se que é na percepção vivida no dia a dia que se dá o apropriar-se do lugar, do espaço urbano. Similarmente pode-se associar que essa apropriação ascende culturalmente e simbolicamente nos mais diversos lugares e paisagens absorvidas dentro da cidade.

Para Blumer (2017) a compreensão do que se define como *lugar* é estudada a partir da expressão latina *genius loci*, compreendida como “espírito do lugar”. Seria, portanto, um *espaço* definido por permeabilidades imateriais, sem necessariamente apresentar limites concretos determinados pelo campo da visão. Suas identificações se dão tanto no sentido físico quanto no psíquico, dimensionados a partir de realidades distintas – diversidade dos mundos, quantificados e qualificados de forma coletiva, possibilitando a construção de um ideário comum.

Tanto espaço quanto lugar nos remetem, na cidade, a ideia de movimento ou pausa, e é patente que os conceitos levam ao espaço vivido. No momento em que o homem qualifica o espaço e mantém uma relação de caráter singular, pode construí-lo e reconstruí-lo a partir do valor de *significação*.

Santos (2002), fala que o lugar é o encontro entre possibilidades latentes e oportunidades preexistentes ou criadas. De forma similar Limonad e Randolph (2002) sugerem que a partir das palavras do celebre autor, pode-se inferir que os homens fazem os lugares ao se relacionarem entre si, quando fala em possibilidades, e com a natureza, quando fala em oportunidades, que garantem sua sobrevivência material.

Os lugares poderiam ser considerados a manifestação da apropriação do espaço e da natureza pelo homem e pela sociedade, que é inseparável de um dado contexto histórico-territorial (período histórico, época). Enfim, poderiam ser entendidos como intersecção e concentração de condições gerais, caracterizados pelos fluxos ininterruptos de práticas e experiências humanas, dentro e fora deles (LIMONAD e RANDOLPH, 2002, p 15).

Os pontos ou sítios acabam por tornarem-se lugares na medida em que permitem que haja o entrelaçamento e aglomeração de atividades permanentes e estáveis que os tornem centrais (Lefebvre, 1991), estratégicos, sobretudo para as interações dentro do território e para distintas lógicas que possam estruturar o território urbano. Historicamente, na escala intraurbana, os pontos predominantes de presença social seriam sobretudo os locais de residência e de trabalho (GIDDENS, 1985). Não é sem motivo que o tema central deste trabalho, os condomínios, sejam os pontos principais da presença social que se amolda para os enlaces no mercado da economia neoliberal.

Obviamente, a escala proposta por Limonad e Randolph (2002), pode ou não se converter em aglomerações urbanas, em cidades, haja vista que isso depende do tipo de interações que estabelecem entre si as áreas do território, com diferentes níveis e escalas. A unanimidade entre os autores é que o Lugar, possui relações sociais e econômicas, nas mais variadas linhas temporais.

A cidade ao longo do tempo é preenchida pela ação humana e também é produto da ação humana, ação em sociedade, em épocas distintas, das quais também é possível lograr identidades e aspectos característicos. Há uma ampla ressonância da cidade com o *locus* o que nos diz sobre as culturas de bairros e mesmo a cultura de uma cidade inteira, como pode-se ver no pensamento de Limonad e Randolph:

Através das representações produzidas por diferentes agentes esboçam-se as fronteiras e limites da identificação diferenciada dos habitantes com o sítio e emerge(m) o(s) sentido(s) do lugar. Isto não significa dizer que são as representações que produzem o sentido do lugar – dizê-lo seria atribuir um animismo a algo inanimado, ainda que produto de práticas humanas – mas, sim, que através das práticas sociais que possuem representações é possível a construção da identidade coletiva que armazena e historiciza elementos do espaço físico, como marcos da memória coletiva, em um processo espaço-temporal de construção identitária (LIMONAD e RANDOLPH, 2002, p 15).

Portanto não há como dissociar a vida em sociedade do lugar bem como suas ações permeiam o espaço tornando-o espaço social. Seria redundante dizer que o ser humano é um ser social pois as cidades são produto das interações humanas diretas.

3.2 Paisagem globalizada

Blumer (2017) em seu estudo da paisagem globalizada, define-a como um conjunto de subespaços coexistentes, que compõem relações diretas, ou não, entre si e onde a cultura que define suas diversas dimensões e caracteres é perceptível. A

autora discorre que acerca da alavanca do capitalismo como hegemon e as possibilidades trazidas pelos meios tecnológicos viabilizou-se uma relação mundial em rede, na qual a globalização se expandiu proporcionando novos caminhos, desenhos e dimensões para a cidade o que por sua vez gera a *paisagem globalizada*.

Pode-se dizer que são confluências reais que através das relações técnicas-informacionais criam indiferenças sobre o meio social, sobretudo nos centros urbanos.

Nesse ponto a esfera material é essencial onde sua composição tem por características concebidas em significação ao mesmo tempo em que são afastadas da natureza das ordens motivações culturais dos habitantes das cidades. Acerca disso, Milton Santos nos diz:

“A observação da incidência local dos processos naturais lhes permite datar áreas inteiras, segundo a disposição das camadas que revelam as fases da história natural. Essa observação é frequentemente ajudada pela abertura de cortes, que deixam perceber a natureza das diversas camadas, sua espessura e a ordem de sua superposição [...] o capitalismo vai contribuir para a aceleração do processo que leva à internacionalização das técnicas, antes mesmo de desembocar, neste fim de século, em sua globalização: a universalidade das técnicas não mais como tendência, mas como fato.” (SANTOS, 2006, p.35)

É importante ressaltar aqui que dentre as discussões que ganham notoriedade por sua complexidade, estão o entendimento da noção de território e assim também a consistência dos valores socioculturais embutidos no processo de construção dos espaços urbanos. Ao transcrever essa situação ao meio urbano Blumer entende que:

Na emergência de intervenções espaciais, ações homogeneizantes dos grandes transformadores das realidades geográficas se apropriam desses contextos com discursos intencionalmente programados, delimitadores, organizadores e, portanto, exclusivos em oposição aos inclusivos. Para isso, ressignificam – diga-se, de forma banal – conceitos como: adensamento, modernização, recuperação da paisagem, produção de novas sociabilidades, cultura, entre outras comuns no processo de urbanização (BLUMER, 2017, p. 42).

Nesse íterim surgem, ou são criadas como sugere Blumer (2017), o que Christopher Gaffner (2013), define como “padrões socioespaciais”, que são entendidos como uma espécie de conformação, adequação, convergência espacial necessária para o que o autor chamou de “limpeza” urbana e que se posiciona em favor dos impulsos globais. Grande parte dessas ações passa por uma privatização da paisagem, para esta análise são identificadas como sendo uma transformação a qual produz o *espaço passivo*, “reestruturando o espaço e as relações sociais, criando paraísos de acumulação” (GAFFNER, 2013).

Refletir sobre o conceito de paisagem remete-nos a discussão sobre o urbano, *olhar geográfico* e multidisciplinaridade acerca da formação de bases que constituem a cognição, assim como a construção do/no imaginário coletivo da paisagem enquanto elemento de articulação do processo de pertencimento do ator social à um determinado lugar (VITTE, 2007, p. 02). Para agregar a proposta do trabalho presente, tem-se que a modificação da paisagem a partir dos condomínios prefigura como uma mudança de paradigma social no qual a globalização tem papel fundamental.

Assim, a paisagem emerge na análise geográfica carregada de simbolismo, sendo responsável pela constituição do imaginário social que atua na condução da ação dos atores sociais, ao mesmo tempo em que mediatiza a representação do território por estes mesmos atores. Neste sentido, a paisagem como categoria social é construída pelo imaginário coletivo, historicamente determinado, que lhe atribui uma determinada função social (VITTE, 2007, p. 02).

Sauer (1925 *apud* CORREA, 1995) afirma que para delimitar-se o conceito de paisagem há que se propor o envolvimento de vários elementos, tais quais naturais e sociais. Diretamente o autor diz que o sítio (lugar, local), que representa o somatório dos recursos naturais e a sua expressão cultural (caracterizada pela marca da ação do homem sobre uma área) são os dois veios principais ao se estudar a paisagem.

Os fatores acima descritos que configuram a paisagem, o lugar e a ação humana em sociedade, determinam o direcionamento das cidades. Há atualmente forças hegemônicas que agem na transformação dos fatores, adicionando os mercados, para que as cidades sejam produzidas à lógica do consumo. Isso se dá a partir de “projetos conceito” que descaracterizam paisagens transformando-as em *cenários* (BLUMER, 2017).

Há, nesses projetos, alguns elementos a serem considerados os quais geralmente tornam-se princípios de gestão: patrimônios culturais (materiais e imateriais), transportes (e mobilidade), política habitacional e mercado imobiliário. Geralmente promovem uma reestruturação local a partir do contraditório discurso que busca por “sustentabilidade ambiental e socioeconômica da área”, o que se apresenta como grande parte do quadro da crise socioambiental contemporânea (BLUMER, 2017, p. 43).

Os meandros do capitalismo contribuem no processo de forma predatória, o que se traduz nas próprias ações urbanísticas e na materialização dos ideais dos agentes do processo. Blumer (2017) diz que se renova o desenho da cidade, assim como a relação dos seres presentes nesse espaço, fomentando também a renovação no cotidiano local.

Essas ações projetuais partem da destruição da estrutura urbana existente a partir de hegemonias como do transporte individual sobre o transporte coletivo, a hegemonia na acessibilidade aos locais e atividades exclusivas e destinação de recursos públicos para mobilidade priorizada em outras atividades urbanas destinadas quase sempre à minoria (BLUMER, 2017, p. 43).

Acrescenta-se ainda ao discurso da autora acima que, somado aos fatores descritos pela mesma, a configuração urbana também toma nova forma com o advento dos condomínios, sobretudo na paisagem urbana quando as relações sociais se tornam cada vez mais autosssegadas e intramuros, tornando a cidade algo alienado, pelo menos em horas específicas do dia ou da semana.

O mercado Imobiliário, por sua vez, gera modificações, ou pelo menos intenções de modificações, no cenário urbano afim de aquecer ou desaquecer o mercado, de acordo com seus próprios desejos. A partir de uma pretendida manipulação da *imagem* da cidade, é prioritário o seu redesenho seguindo o *padrão socioespacial* que agregue o *status* de “cidade mundial”; a partir de “familiaridades psicoespaciais”, são constituídas com referências europeias e americanas, “condicionadas por um mundo simbólico” (GAFFNER, 2013).

Para Santos (2015) essa condição é o que faz com que os atuais traços de desigualdade se projetem em níveis maiores pois há o interesse egocentrista e exclusivista dos atores que promovem o processo, onde as camadas menos favorecidas ficam, quase sempre, a margem. Assim, também se mostra cada vez mais grave o modo como isso afeta o cotidiano dos cidadãos pois gera modificações de

grandes proporções em suas ações, no entorno distorções e quebra de solidariedade social (SANTOS, 2015).

A manipulação da paisagem, sobretudo com o avanço capitalista e neoliberal sobre a cidade, extrapola os limites ambientais e sociais. É necessário um pensamento racional e lógico que desencrave do pensamento coletivo o que não traz o respeito social e a urbanidade pretendidas na cidade.

3.3 Porosidade, permeabilidade e mobilidade urbana, os conflitos da escala urbana

Os conceitos de porosidade, permeabilidade e mobilidade urbanas se aproximam e por vezes se intersectam nos estudos urbanísticos. Estes serão aqui aplicados diretamente sobre o caso de estudo da cidade de São Luís, sendo exemplificados a partir desta.

Como afirma Martinez (2009), a porosidade é um conceito que está diretamente relacionado à conectividade dos espaços nas intervenções urbanas. Em seu artigo sobre a porosidade dos espaços livres públicos a autora segue a mesma linha dos textos de Amidon (2001) na perspectiva da radicalidade da paisagem, Charles Landry (2006) na construção da cidade e suas escalas, e Nan Ellin (2006) quando se refere a manifestação da cultura na cidade que discutem sobre a importância das intervenções urbanas sob a ótica de uma rede conectada.

Além da dimensão espacial da porosidade há ainda a dimensão humana, o que Landry (2006) chama de *humanidade compartilhada*, que se define nas experiências comuns que relacionam cidades diferentes e agregam solidez ao território urbano em escalas locais. Em seu artigo, Martinez (2009) afirma que a busca da conectividade dos espaços urbanos é de suma importância para a urbanidade, cultura e vivências da cidade. Um bom exemplo disso, para a autora, é que grandes eventos como copas do mundo e olimpíadas necessitam de planejamento - que dá características de porosidade e permeabilidade - para que haja conectividade entre os eventos, como forma de melhorar a percepção e vivência dos espectadores.

De acordo com Santos (2004), a porosidade é a distância horizontal entre obstáculos, entendida como os afastamentos e recuos das edificações em relação aos limites dos lotes. Nessa escala referenciada pelo autor as edificações são

tomadas a partir do lote, compreendendo uma edificação. No caso dos condomínios fechados, os muros se configuram como o elemento que faz divisa entre o espaço interno e o resto da cidade. Dentro do condomínio pode até haver certa porosidade, o que não garante liberdade total de movimento, mas dos muros para fora há a penosa relação de alienação, com a pretensão de ser impermeável, pelo menos para o quem, ou o que, lhe for incômodo.

Segundo Stavrides (2007, p.175) a porosidade “[...] caracteriza, entretanto, a relação entre espaço privado e público, bem como a relação entre espaço interior e exterior”. Em seus estudos, Colin Rowe e Fred Koetter (1978) mostraram como a cidade modernista era, em termos de sólido e vazio, o inverso da cidade tradicional. A noção de porosidade aparece mais evidente na figura da cidade tradicional, onde a massa dos edifícios é ligeiramente encerrada por uma sequência conectada de espaços públicos. No caso das cidades brasileiras isso ainda é muito característico, não pelos espaços públicos, mas pela ruptura onde surgem as favelas, e entremeios de bairros com características peculiares. Grosso modo, a cidade tradicional possui ocupação mais “orgânica” e a cidade modernista ocupa os espaços de forma cartesiana, positivista, visando uma hierarquia e ordem previamente estabelecidas pelo projetista.

Define Milton Santos (2006), que as paisagens da reflexão e da razão são resultantes da combinação entre ação presente e objetos da ação. Objetos e ações modificam significados, os quais se transformam e se submetem pelas técnicas e pela diversidade de instrumentos de trabalho. As particularidades dos contextos atribuem características qualitativas e quantitativas ao espaço, o qual é a síntese, sempre provisória, entre conteúdo social e as formas espaciais (SANTOS, 2006).

O segundo fenômeno importante para a discussão é a *permeabilidade*. Permeabilidade é a capacidade dos materiais de absorverem os fluidos, sem, contudo, alterar sua estrutura. Essa propriedade física tem frequentemente sido associada com as cidades, como forma de explicar a ação similar a porosidade na qual os espaços se conectam com facilidade e há dinâmica humana.

De acordo com Sennett (2014), os sistemas permeáveis, considerados também como sistemas abertos, são caracterizados por espaços permeáveis e acontecem tanto espontaneamente quanto planejadamente nos cenários urbanos. Ainda, seguindo a linha do planejamento, Valva (2011) diz que projetar e pensar a

cidade deve sempre buscar a manutenção das relações *osmóticas* com os presentes contextos. O autor sugere como referência uma relação de *osmose*, conceito que na biologia remete ao movimento de água através de uma membrana semipermeável ocasionado por diferença de pressão. Assim como na biologia, no urbanismo isso se reflete na passagem de uma *solução/habitantes/pedestres* pouco concentrada em direção a outra mais concentrada. A membrana semipermeável seria o espaço físico e a sua capacidade de conexão gerados a partir da interação dos detentores do poder de ação na cidade, como governos, o capital, os habitantes.

A qualidade desses espaços urbanos não reside essencialmente em serem públicos ou privados, mas em sua capacidade de criar lugares intermediários capazes de representar a complexidade da cidade.

Os espaços urbanos são baseados em qualidades cívicas, usos multifuncionais e, acima de tudo, em ser repositórios para os desejos e ambições dos cidadãos (BOURZAC, 2018), que os valorizam pelas oportunidades que criam de encontro, relacionamento e convivência. Pode-se também considerar os espaços urbanos independentemente de sua propriedade; lugares urbanos podem ser espaços públicos, ou mais amplamente, um espaço coletivo na cidade.

A complexidade da estrutura urbana pode ser descrita como uma superposição de diferentes tipos morfológicos e linhas funcionais como: volume, vazios, função e transporte (BIRAGHI, 2019). Considerando o que foi dito nas linhas anteriores, cada elemento pode ser incluído nas características de porosidade e permeabilidade já abordados conceitualmente acima. A questão dos vazios é fundamental quando se apontam os condomínios em uma determinada cidade e mais especificamente quando se observa a distribuição dos condomínios em São Luís. Observa-se que as áreas ocupadas eram áreas com grandes glebas e vazios, tanto populacionais quanto de edificações.

Por sua vez, a mobilidade pode ser entendida como um atributo diretamente relacionado aos deslocamentos realizados cotidianamente para trabalho, lazer, estudos, etc. (MAGAGNIN, 2008). O conceito de mobilidade é sempre fundamentado no estudo de planejamento urbanos quando se trata dos deslocamentos dos transportes individual e coletivo na cidade.

Tal como nos EUA das décadas de 1950 a 1970, o automóvel (e toda a economia que gira em torno dele) continua nesses países a ser visto como

um forte motor do crescimento econômico e de acesso à mobilidade. Assim sendo, é “natural” que as políticas públicas não deixem de o privilegiar, quer no que se refere aos incentivos para a indústria de montagem de automóveis, como ao nível da construção de novas infraestruturas rodoviárias, quer ainda no controle do aumento dos preços de combustível (sempre abaixo da inflação) e na relativa estagnação ou secundarização do investimento nas redes e sistemas de transportes coletivos. De fato, parece que ainda nos encontramos na época em que, nos EUA, publicava-se o que muitos consideram já o último elogio e defesa do automóvel e da sua cultura (NUNES, 2013).

Nas cidades brasileiras é evidente o privilégio do automóvel particular sobre o transporte coletivo, visto que para ao ano de 2011, em média, o país possuía um carro para cada 2,92 habitantes (MANO, 2011). A falta de qualidade do transporte público e eixos de deslocamento e fluidez, para este, tornam a mobilidade nas cidades uma tarefa de resolução árdua a medida em que a cidade evolui no tempo. Os condomínios como enclaves e construídos próximos ou distantes são obstáculos à mobilidade urbana. Sobretudo nas cidades de países com economias emergentes, como afirma (SILVA, 2013), a pressão das classes médias e dos interesses associados ao mercado do petróleo e das grandes obras públicas continuam a determinar as opções e prioridades políticas da administração pública no sentido do favorecimento do transporte individual.

4. OS CONFLITOS DA ESCALA URBANA EM SÃO LUÍS

4.1 O crescimento urbano em São Luís

São Luís é capital do Estado do Maranhão, primeiro núcleo de colonização portuguesa no Estado, teve sua fundação no dia 8 de setembro de 1612, localizado na ilha Upaon-Açu (denominação dada pelos índios tupinambás significando "Ilha Grande"), entre as baías de São Marcos e São José de Ribamar, com as seguintes características: principal cidade da Região Metropolitana Grande São Luís; 1.011.943 habitantes, área de 834,78 km²; 15^a cidade mais populosa do Brasil; única cidade brasileira fundada pelos franceses e uma das três capitais brasileiras localizadas em ilhas (as outras são Florianópolis e Vitória). O núcleo inicial da cidade de São Luís encontra-se na porção centro-oeste da Ilha, escolhido devido à proteção dada pelo Golfo, pela Ponta da Areia e Ponta do Bonfim (IBGE, 2020).

Devido ao seu fator de influência sobre os demais municípios da Ilha e entorno, foi institucionalizada a Região Metropolitana da Grande São Luís-RMGSL, pela lei complementar estadual LCE 69/2003, inicialmente composta pelos municípios que pertencem ao território da Ilha: São Luís, São José de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa (Figura 1) e atualmente composta por mais nove, a saber Bacabeira, Alcântara, Axixá, Cachoeira Grande, Icatu, Morros, Presidente Juscelino, Rosário e Santa Rita, totalizando treze municípios (IBGE, 2020).

A capital ocupa mais da metade do território da Ilha e para os anos a que se propõe a pesquisa (2000 a 2020) apresenta população crescente (tabela 1). Em 2010 havia cerca de 1 milhão de habitantes, atualmente a população estimada cresceu cerca de 101.095 habitantes.

Tabela 1: Distribuição populacional e área por município.

Municípios	Área (Km²)	População 2007	População 2010	População 2021*
Paço do Lumiar	132,410	98.175	105.121	125.265
Raposa	64,182	24.201	26.327	31.586
São José de Ribamar	386,282	131.379	163.045	180.345
São Luís	827,141	957.515	1.014.837	1.115.932
Total	1.410,015	1.211.270	1.309.330	1.453.128

Fonte: BRASIL, IBGE³, 2002; 2007, 2021 *Apud* FONSECA NETO, 2011.

A tabela 1 apresenta dados da população local que de 2007 a 2020, para corroborar com as informações apresentadas por Fonseca Neto (2011), de que a população estava em distribuição esparsa, com extensas áreas livres entre os bairros, e as maiores concentrações urbanas correspondendo ao núcleo central de São Luís, nos bairros Cohab, Cohatrac, Maiobão, eixo São Francisco-Renascença, Cidade Operária e Itaqui-Bacanga com as demais povoações sendo praticamente isoladas. Os anos seguintes mostram crescimento populacional para todos os municípios, mas a capital é a que apresenta maior crescimento. Este fato é de grande importância para

³ IBGE, *Área Territorial Oficial*, Resolução nº 5 de 10 de outubro de 2002. Acesso em 26 de fev. 2021; ↑ IBGE, *População residente, em 1º de abril de 2007*, Publicação Completa. Acesso em 26 de fev. 2021; IBGE, *Produto Interno Bruto dos Municípios 2002-2005*. Acessado em 26 de fevereiro 2021. IBGE, Cidades. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/raposa/pesquisa/23/27652?detalhes=true>. Acesso em 04 de dez 2021

o entendimento dos fatores de porosidade, permeabilidade e mobilidade urbana no contexto dos condomínios.

A cidade de São Luís teve seu crescimento inicial em torno do que hoje é conhecido como centro histórico (Figura 3), que concentrou a maior parte da população até a metade do século XX. Possuía o porto – Cais da Sagração - que era o principal meio pelo qual era escoada a produção do interior do estado e também por onde entravam mercadorias e informações. Como afirma José Reinaldo Júnior (1998) [...] seu porto, o situado a cabeceira do Rio Anil, na Baía de São Marcos, apesar dos problemas de ancoradouro e fundeadouro, era o elo que forçava os comerciantes e produtores do interior a se dirigirem para a capital. Além do núcleo de colonização inicial e o traçado de Francisco frias de mesquita, nas décadas de 60 já havia o anel viário que o circundava.

Figura 3: Centro Histórico de São Luís.



Fonte: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/19.226/7365>. (2021).

Ainda nessa época, por volta de 1921, a estrada de ferro São Luís -Teresina (EFSLT), construída as margens do Rio Itapecuru, foi outro fator importante para a configuração desse núcleo urbano em torno do centro histórico. Ao Passo que rasgava caminho até Teresina, capital do Piauí e abria novos mercados por onde passava, configurava São Luís como polo de escoamento da produção que era advinda dessas regiões. Pode-se perceber que tais investimentos seriam capazes de ascender à um certo crescimento populacional (RIBEIRO JR., 1998, p. 77).

A bem da verdade a cidade notou certo crescimento nos anos que foram de 1940 a 1970, como afirma (RIBEIRO JÚNIOR, 1998), São Luís abrigou parcela crescente da população migrante do campo, o que fez espriar-se urbanisticamente. Já havia certa tendência ao crescer urbano espalhado e sem planejamento efetivo, dando margem ao crescimento de aglomerações como o Bairro da liberdade (antigo matadouro) e adjacências das indústrias têxteis da época anterior.

Sobretudo a partir da segunda metade do século XX, alguns acontecimentos fizeram com que houvesse uma mudança no sentido do seu crescimento que antes se dava em direção ao interior da Ilha, seguindo o caminho grande até a cidade balneária de São José de Ribamar, passando a aviltar a direção das praias em direção norte nordeste. Como afirma Fonseca Neto (2011) alguns desses acontecimentos:

O Centro Histórico de São Luís concentrou a maior população ludovicense, desde a sua fundação no século XVII até o século XX, quando, a partir daí alguns acontecimentos fizeram com que o crescimento da cidade deixasse de ocorrer em direção ao interior da Ilha, deslocando-se para seu litoral nordeste, tais como: a construção da ponte José Sarney, em 1970; a construção da ponte Bandeira Tribuzzi, em 1980; a popularização do automóvel e o surgimento de novos padrões de moradia. Em consequência disso, o centro sofreu um processo de abandono, enquanto as áreas do São Francisco, Renascença e Ponta da Areia foram supervalorizadas, fazendo surgir novos bairros como Calhau, São Marcos, Cohafuma e outros (FONSECA NETO, 2011, p. 31).

Tais transformações foram fundamentais para a forma urbana e para a forma como o mercado imobiliário tratou a ocupação dos espaços que foram trabalhados nas décadas de 2000 a 2020. Sobretudo quando antes somente havia a produção de loteamentos e uns poucos investimentos em condomínios na década de 90, e nos anos 2000, com o *Boom Imobiliário*, o grande crescimento da tipologia condominial, não só em São Luís, mas também nos demais municípios da Ilha.

Ribeiro Jr. (1998), discorre que é entre o final dos anos 60 e início dos anos 70 que a capital maranhense passa a adquirir novo traçado urbano. Antes havia o bloqueio natural, o Rio Anil, da expansão para as praias, porém com a conjuntura econômica da cidade os investimentos em infraestrutura se tornaram o caminho para a manutenção econômica da capital que a essa época já não configurava como principal polo financeiro do estado. Os investimentos em infraestrutura são descritos abaixo:

São marcos desse fenômeno re-espacializante a construção da ponte José Sarney, inaugurada em 1970, que encurtaria o caminho da cidade para as praias, enobrecendo uma vasta área do seu território, e a edificação da barragem sobre o Rio Bacanga, também concluída em 1970 [...] a malha viária que circundava o perímetro urbano mais antigo da urbe e que ficou conhecida como “Anel Viário”, quase complementar do “cais da sagração”[...] a abertura de uma nova via que daria acesso ao tirirical, saída da cidade, conhecida como Avenida dos Africanos (RIBEIRO JUNIOR, 1998, p 92).

É importante ressaltar que no ano de 1968, era criada a primeira ponte de concreto sobre o Rio Anil, inaugurada em janeiro de 1968 e que ligava o Caratatiua a Ivar Saldanha (Figura 4), pois nessa área já se erigia alguns loteamentos residenciais, famosos conjuntos habitacionais do IPASE em 1971, Maranhão Novo em 1970 e abria-se frente para a COHAMA em 1975 (RIBEIRO JUNIOR, 1998).

Figura 4: Pontes de concreto sobre o rio Anil: José Sarney, Bandeira Tribuzzi e Newton Bello.



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor (2021).

A administração municipal da época organizou, segundo Ribeiro Jr. (1998), uma empresa de economia mista com o objetivo de executar obras e serviços para prover a cidade de São Luís de um padrão urbanístico mais moderno e melhor arranjado. A abertura de tais frentes de infraestrutura foi decisiva no direcionamento do crescimento urbano da Ilha pois além de já seguir em direção ao Rio Anil, via Caratatiua ou João Paulo, possibilitaria novas frente para abrigar a população em franco crescimento.

Moreira (1989), em análise específica do setor da economia da capital durante o período até aqui percorrido, diz que a atividade econômica foi impulsionada correlatamente à indústria da construção civil, ao passo que o dinamismo desta última foi provocado pelos gastos públicos em infraestrutura urbana voltada para a habitação como saneamento básico, água e serviços viários.

Se na porção nordeste da Ilha era privilegiado o modelo de conjuntos habitacionais, a porção norte traçava os rumos e preparava o caminho para o que seria o marco inicial da predominância dos condomínios de alta renda na Ilha. Como afirma Fonseca Neto (2011), a partir da ponte José Sarney o primeiro bairro a apresentar crescimento acelerado foi o São Francisco, seguido por renascença I, Ponta D'Areia, Ponta do Farol, e Calhau e posteriormente Renascença II e São Marcos.

4.2 A promoção do espaço residencial em São Luís

Os importantes fatores econômicos e de infraestrutura citados no tópico anterior foram cruciais para a preparação e promoção do espaço urbano residencial na capital maranhense. A iniciativa privada assumiu o importante papel na promoção do espaço residencial ao longo dos vinte primeiros anos do século XXI. É importante destacar que o foco desse breve histórico é sobretudo a segunda metade do século XX quando as principais mudanças urbanísticas ocorreram na cidade e que viabilizaram a ocupação dos espaços atuais dos condomínios, bem como os eventos aqui suscitados se tornam fatores relevantes para destacar a partir da perspectiva da construção do espaço residencial e infraestrutura consequente, para que se possa demonstrar os resultados observados nos quesitos porosidade, permeabilidade e mobilidade urbana.

Alguns fatores já conhecidos, como êxodo rural decorrentes de conflitos no campo resultaram, nos anos 50, na maior explosão demográfica desde a sua fundação até então. A capital se tornou um centro absorvedor dessa massa de migrantes o que por sua vez agravou os problemas pelos quais a economia ludovicense já atravessava. Como afirma Silva (2006) *Apud* Fonseca Neto (2011), essa conjuntura foi o que originou e adensou bairros como Liberdade (antigo matadouro), Monte Castelo (Areal), Alemanha, Apeadouro, Fátima (Cavaco), João Paulo, Caratatiua, Jordoa e Sacavém, bairros sem infraestrutura e com ocupação irregular, aglomerados subnormais.

Dentre outros fatores, José Reinaldo Ribeiro Júnior (1998) afirma que em decorrência da perda do 'hegemon' econômico no estado, São Luís introspectou o caráter principal de centro administrativo do estado – antes também havia o papel de produtor industrial e escoador de produção algodoeira do interior - fato esse observado ao se constatar que mais de 40% da renda dos habitantes da cidade era oriunda do serviço público.

Será somente com os governos militares, durante os anos 60 e 70, destinando verbas para o porto do Itaqui e recursos para constituição do mercado imobiliário local, através da política do BNH, que se produzirá a conquista dos novos territórios. O tripé novas terras, verbas federais e investimentos privados (ALCOA e Vale do Rio Doce), é a base para a configuração sócio-espacial da nova São Luís. Numa estratégia de segregação social, o Plano Diretor de 1975 (MARANHÃO, 1977), reserva a faixa litorânea para as camadas de alta renda, as regiões internas para as classes médias e a periferia longínqua e sem serviços para as camadas populares (BURNETT, 2011, p. 20).

Os investimentos em habitação inicialmente foram movimentos estatais quando em 1969 foi criada, por meio da lei municipal nº 1.848, a Sociedade de Melhoramento e Urbanismo da Capital (SURCAP), posteriormente modificada pela lei 1965/71 para o surgimento do Fundo de Urbanização Municipal (FUM) (RIBEIRO JR. 1998, p.93). Os conjuntos habitacionais feitos pela Companhia de Habitação, famosos COHABS, visavam a parcela de servidores públicos que poderiam pagar pelas edificações. Concomitante a esse processo o contingente populacional aumentava (tabela 2) inserindo nova configuração e cenário para o mercado.

Segundo Reis (1990) esse foi o período em que a cidade cresceu espacialmente, haja vista que no período correspondente da fundação de São Luís até aproximadamente a década de 60, o Caminho Grande, atual Rua Grande no

centro e Avenida Getúlio Vargas do Bairro do Diamante até o Anil, constituía o principal sistema viário da Ilha do Maranhão. A partir do Bairro do Anil o caminho grande tomava a direção da cidade de São José de Ribamar, Fonseca Neto (1998). Outras vias secundárias existentes partiam dessa via principal, centralizando-se a ocupação do espaço ao longo do corredor Centro-Anil. As pontes alçaram novo alcance, a possibilidade da “conquista” das praias.

Tabela 2: Evolução da população de São Luís por zona dos anos de 1940 a 1970 e o crescimento geométrico.

Ano	População			SL/MA (%)	Crescimento Geométrico	
	Zona Urbana	Zona Rural	Total		Intervalo Temporal	Δ(%)
1940	58.735	26.854	85.583	6,93	1940-1950	3,41
1950	79.731	40.054	119.785	7,57	1950-1960	2,83
1960	137.820	20.472	158.292	6,39	1960-1970	5,31
1970	205.413	60.073	265.486	8,87	1940-1970	3,85

Fonte: Adaptado de FEITOSA; RIBEIRO (1993)⁴; SILVA (2006)⁵ e FONSECA NETO⁶, (2011).

A cidade deixa de crescer no sentido leste-oeste e passa a crescer em direção ao norte e nordeste configurando um novo paradigma, o acesso as praias, a Avenida dos Holandeses, de ocupação do território da Ilha. Como já dito anteriormente, a parte norte, o litoral, a partir do Plano Diretor de 1975 foi notoriamente destinando as classes mais abastadas, ao passo que o interior da Ilha foi destinado a ocupação das classes médias e as periferias foram deixadas para as populações com menor poder aquisitivo.

Para Burnett (2011):

O novo paradigma urbano será fatal para a área central, mas de maneira imediata para a Avenida Getúlio Vargas que, de único caminho para as praias, se torna o mais distante, provocando a ruína do Clube Jaguarema e a desvalorização das residências ecléticas ali localizadas. Se isto condena o

⁴ BRASIL. IBGE, Censo Demográfico do Maranhão, 1960/1970/1980

⁵ BRASIL. IBGE, Censo Demográfico do Maranhão, 1950

⁶ BRASIL. IBGE, Censo demográfico 2000 e 2010.

antigo eixo de expansão, a localização privilegiada da área central lhe permite, até início dos anos 90, uma sobrevivência: apesar do caos e da decadência, a área mantém sua centralidade, graças à permanência do núcleo residencial, associado ao comércio, serviços, sistema financeiro e administração pública (BURNETT, 2011, p.21).

Ainda, sobre a importância da construção dos Conjuntos Habitacionais para o entendimento da espacialização da ocupação na Ilha, o Professor Hermes Fonseca discorre acerca dos números gerados inicialmente:

A Companhia de Habitação (COHAB-MA) construiu entre 1967 e 1970 três conjuntos habitacionais que representavam 2.438 unidades residenciais, um investimento de US\$ 2.742.060 (dois milhões setecentos e quarenta e dois mil, e sessenta dólares) e 9.752 empregos gerados. Isso implicava que, para uma economia decadente, o Estado investiu capital e gerou empregos, bem como valorizou o espaço, na medida em que a instalação desses conjuntos no setor leste (no limite do Corredor Centro-Anil) exigiu infraestrutura (vias de acesso, redes de água, esgoto e energia elétrica) e tornou passível de ocupação (FONSECA NETO, 2011, p. 38).

Importante ressaltar que além das demandas oriundas do campo, o mercado da construção civil foi também forte fator de absorção da mão de obra, formada em exército de reserva pelo êxodo rural, como pode-se perceber na tabela a seguir que apresenta numericamente os quantitativos dos três primeiros empreendimentos.

É neste contexto que podemos identificar o segundo e mais recente período de crescimento econômico e expansão urbana da cidade. Ele corresponde à política nacional dos governos militares, que na década de 1960 passa a integrar o país através da expansão da infraestrutura, necessária ao escoamento da produção mineral e industrial. Junto com esta política, que concentra atividades dinâmicas nas áreas urbanas, aumentando consideravelmente o contingente populacional das cidades, o programa habitacional do BNH representou a capitalização de um novo setor empresarial, o mercado imobiliário. Toda esta soma incalculável de recursos públicos e privados vai aportar aqui contando com dois fatores essenciais: a construção de um porto de águas profundas, estratégico para alcançar a Europa e os Estados Unidos, e a disponibilidade de imensas extensões de terra para a construção de conjuntos habitacionais. Enquanto a transformação da cidade em canteiro de obras atrai 56 milhares de novos habitantes para o território – a necessária mão de obra -, a abertura de linhas de financiamento imobiliário – o indispensável Capital - vai constituir o novo poder econômico que passará a ter influência na política urbana (BURNETT, 2011, p. 55).

Nesse cenário observa-se algumas tentativas de sanar os problemas de habitação na capital pela ação conjunta do estado e iniciativa privada (Tabela 3).

Tabela 3: Conjuntos habitacionais estatais construídos em São Luís pela COHAB - 1967-1970.

Ano de implantação	Conjunto Habitacional	Nº de Unidades	Investimento (US\$)	Empregos gerados
1967	COHAB Anil I	505	694.950	2.020
1969	COHAB Anil II	516	712.270	2.064
1970	COHAB Anil III	1.417	1.334.840	5.668

Fonte: Adaptado de Silva (2006)⁷

As unidades residenciais eram, através das políticas habitacionais, subsidiadas para a população com renda entre um e três salários-mínimos e possuía o intuito de recuperar ou erradicar os “aglomerados subnormais” além de gerar emprego e aquecer a economia da capital Fonseca Neto (2011). Em acelerado crescimento urbano, a década de 1970, foi responsável pela proliferação desses conjuntos habitacionais, não somente em São Luís, mas também na periferia das principais cidades brasileiras como forma de atenuar pressões sociais e demandas por habitação, em uma sociedade que não possuía acesso, em sua grande maioria, a bens, lazer e oportunidades de trabalho. Como afirma Lapa (2005), esses novos territórios, desprovidos das mais variadas infraestruturas, permaneceram por algum tempo num relativo isolamento, que foi acentuado pela ausência de linhas de transporte.

Em contrapartida ao isolamento dos novos territórios, resultantes das construções dos conjuntos habitacionais, houve um aumento considerável do crescimento da população e do número de carros circulando no centro da cidade, resultando em iniciativas para amenizar essa demanda, dentre elas o alargamento e construção de vias, que pudessem melhorar o fluxo desses automóveis, sem que houvesse a destruição de prédios de grande importância arquitetônica. As soluções para esse problema começaram a surgir na década de 50, durante o governo de Newton Bello, através do diretor do DER, Eng. Ruy Mesquita, que elaborou o primeiro planejamento dos Bairros do Renascença, São Francisco e Ponta da Areia – que mesmo estando habitados – eram de difícil acesso. Esse engenheiro elaborou

⁷Dados extraídos de BRASIL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Demonstrativo dos empreendimentos implantados na Grande São Luís/MA, com a contribuição da geração de empregos diretos. Superintendência de Negócios, São Luís – MA.

também o “Plano Rodoviário da Ilha do Maranhão”, onde indicava a construção de uma ponte sobre o Rio Anil, que começaria na Rua do Egito e terminaria na Ponta do São Francisco, concluída em 31 de janeiro de 1970, durante o governo de José Sarney, que possibilitou a ligação entre o Centro da cidade com o São Francisco, e daí para a faixa de praias, compreendida entre a Ponta d’Areia e Calhau (FONSECA NETO, 2011).

A construção das pontes Newton Bello e a Governador José Sarney (1970), e posteriormente, a Bandeira Tribuzzi (1980) (Figura 05), todas sobre o rio Anil, foram cruciais para o alcance dos territórios do norte e nordeste da Ilha e deslocaram o crescimento da cidade do eixo Centro-Anil. Primeiramente a ponte Newton Bello, além de encurtar o caminho ao Olho D’água e Araçagy, viabilizou a construção de diversos bairros/loteamentos ao longo da Avenida Daniel de La Touche, tais como Cohama e Cohajap (Tabela 4). A ponte José Sarney, segunda construída sobre o Rio Anil, estabeleceu um elo entre área antiga e moderna da cidade e favoreceu, a partir de sua inauguração, a construção de conjuntos habitacionais no norte da Ilha, dentre eles o conjunto BASA e Renascença I e II (FONSECA NETO, 2011). Em 1980, com o aumento no fluxo de automóveis sobre a Ponte José Sarney, houve um acréscimo de mais uma pista de rolamento na mesma, facilitando assim a passagem o fluxo dos carros.

O corredor principal de escolha para a criação da maioria dos conjuntos habitacionais na Ilha, foi sem dúvidas a Avenida Daniel de La Touche. Na tabela 4, somente o Vinhais, Angelim e COHAFUMA, não margeiam a Avenida, porém a partir da construção da Ponte Newton Bello, a Avenida se fez eixo de acesso também a esses bairros. Como afirma Fonseca Neto (2011):

As vias de pistas duplas que foram construídas ao longo dos anos, tais como a Avenida dos Holandeses, a Avenida Daniel de La Touche, a Avenida São Luís Rei de França e outras, verdadeiros corredores, facilitaram o acesso e a ligação dos novos bairros que surgiram e incentivaram ainda mais o desenvolvimento disperso e fragmentado na ilha (FONSECA NETO, 2011, p. 42).

Ao passo que Lapa (2006) nos diz que esses territórios ficaram isolados por um tempo, devido à falta de acesso e transporte, Fonseca Neto (2011) discorre que embora com o advento da infraestrutura viária muitos espaços ainda permaneceram

vazios, ou como o autor diz, incentivaram ainda mais o desenvolvimento disperso e fragmentado da capital.

Tabela 4: Conjuntos habitacionais estatais construídos em São Luís pela COHAB 1971-1980.

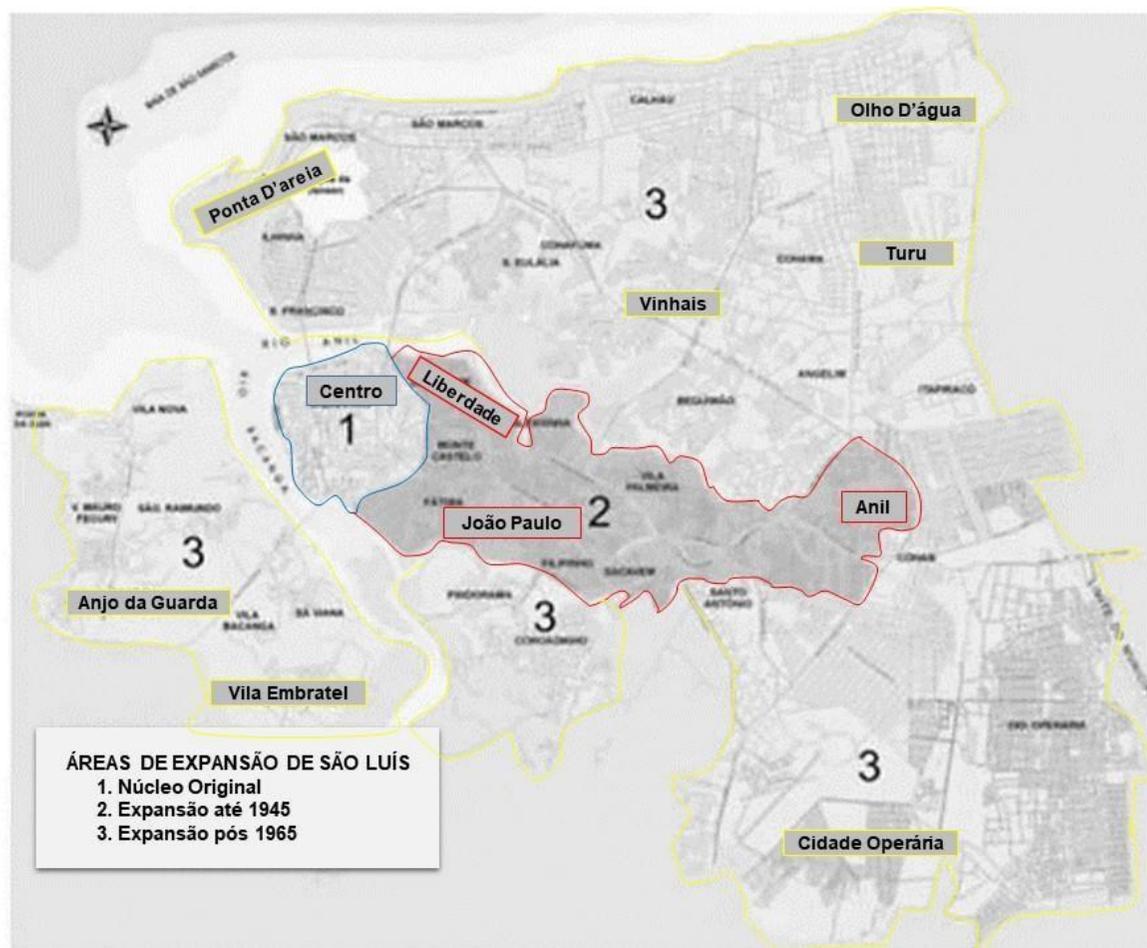
Denominação	Ano	Nº de unidades
Maranhão Novo	1970	...
Ipase	1971	525
Cohama	1975	700
Cohajap	1978	331
Cohaserma	1978	364
Vinhais	1979	1.627
Angelim	1980	654
Cohafuma	1980	482
Total		4.683

Fonte: BRASIL. Caixa Econômica Federal.⁸

O advento dos shopping centers, na década de 1980, nos bairros do Renascença II, o Tropical Shopping, e no Bairro da Cohama, o Garden Shopping, foram fatores atrativos de comércio para a região como forma inicial de preenchimento desses espaços. Ainda assim muitos espaços ficariam sem preenchimento por mais de duas décadas sendo paulatinamente ocupados até que o início dos anos 2000, o já falado aqui, *boom imobiliário*, trataria de absorver as glebas bem localizadas e com boa parte da infraestrutura já consolidada. Na figura 5, mostramos como se deu a expansão do município a partir do núcleo original, enquanto na figura 6 está graficamente representado o crescimento populacional entre 1991 e 2000. Na figura 7 apresentamos o aumento da extensão urbana de São Luís.

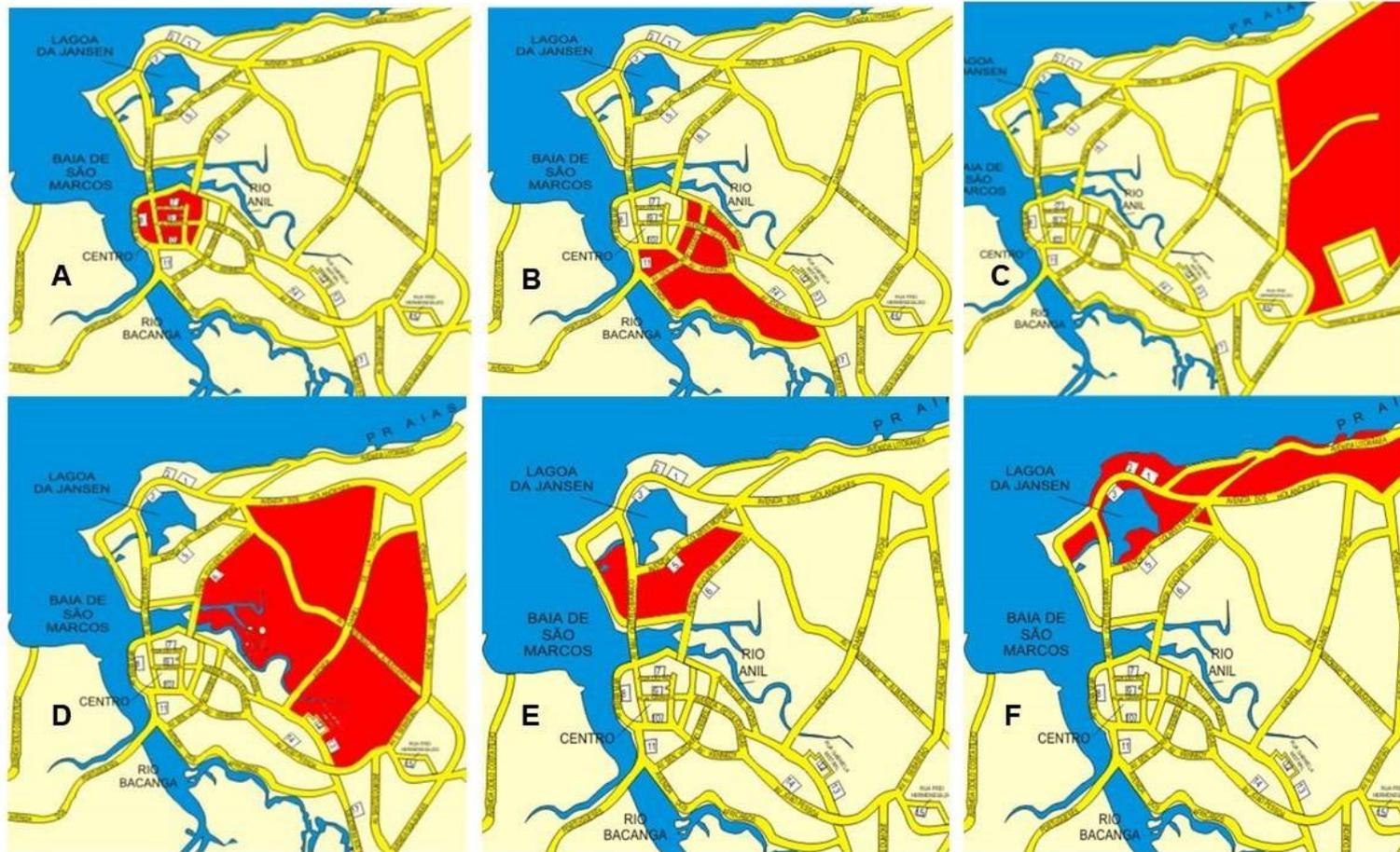
⁸ BRASIL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, **Demonstrativo dos empreendimentos implantados na Grande São Luís/MA, com a contribuição da geração de empregos diretos**. Superintendência de Negócios, São Luís-MA *apud* Silva, 2006.

Figura 5: Esquema demarcando o cenário da expansão do município de São Luís.



Legenda: (1) mostra o núcleo original, (2) área central da urbanização tradicional e (3) urbanização moderna territórios além dos rios Anil e Bacanga. Fonte: Adaptado de Burnett (2002).

Figura 7: Mapas de extensão urbana de São Luís.



Legenda: (A) entre 1900 e 1950, (B) Centro histórico 1900-1940. Bairros adjacentes até o final da dec. de 1950, (C) entre 1967 e 1970, COHAB construído no eixo Centro-Anil entre 1967 e 1970 (esquerda), (D) Ipase, Maranhão Novo, Cohama e Vinhais construídos após a Inauguração da ponte Newton Bello em 1970, (E) e (F) evolução urbana no município de São Luís a partir de 1970. Fonte: Espírito Santo (2006).

Outros marcos importantes foram de suma importância no crescimento urbano da cidade. Embora o bairro do São Francisco fosse alcançado pela ponte Jose Sarney, a praia da Ponta D'Areia ainda estava sem acesso. Segundo Fonseca Neto (2011), o desenvolvimento urbano, ocorrido a partir da década de 70 na região da Lagoa, levou a Prefeitura de São Luís a construir, sobre o Igarapé da Jansen, a Av. Maestro João Nunes, que propiciou a ligação entre os Bairros do São Francisco e a Ponta D'Areia. A avenida foi construída sem nenhum estudo ambiental prévio pois como afirma Fonseca Neto (2011) as condições da época não possuíam tais exigências para a previsão dos impactos ocasionados pela obra que, dessa forma. Somente um bueiro duplo celular de concreto, passava a ligar o que antes era uma Laguna ao que hoje é uma lagoa, como forma de junção da montante com a jusante do Igarapé.

No ano de 1988, com a Lagoa já formada, foi criado o Parque Estadual da Lagoa da Jansen, através da Lei 4.870 de 26 de junho de 1988, que incentivou o início nas obras de sua urbanização e apresentava, segundo um programa estabelecido, os seguintes setores: Setor I – Ponta da Areia; Setor II – São Francisco; Setor III – Renascença; Setor IV – Ilha; e Setor V - São Marcos (FONSECA NETO, 2011, p 49).

No início dos anos 2000, obras promovidas pelo governo do Estado, de revitalização da área, fomentaram o desenvolvimento da Lagoa da Jansen (Figura 8) o que valorizou imóveis e pouco a pouco vem se traduzindo em gentrificação na área. Os bairros circunvizinhos também foram valorizados (o Renascença II; a Ponta do Farol e a Ponta D'Areia) e se tornaram áreas de interesses das incorporadoras de imóveis com a implantação de novos empreendimentos imobiliários, em virtude dos atrativos da paisagem e das opções de lazer que a área passou a oferecer, e segundo Fonseca Neto (2011), sustentando a teoria de que um dos aspectos que aumentam significativamente o valor do empreendimento é a proximidade a sítios naturais, onde os pontos naturais são referenciais – a praia da Ponta D'Areia, e os mangues da Lagoa da Jansen, tão comuns na cidade, tornam-se marcos paisagísticos. Obviamente o bairro da Ponta D'Areia ainda apresenta a particularidade de estar próximo ao centro administrativo da cidade.

Figura 8: Foto aérea da Lagoa da Jansen.



Fonte: www.projetokamacura.com.br Apud Fonseca Neto (2011).

O plano diretor de 1992 também foi de consequências favoráveis ao advento do condomínio como principal forma de habitação proposta pelas incorporadoras e empresas do setor para a Ilha no início do Século XXI. Este instrumento regulatório traçou novos parâmetros para o mercado imobiliário, como aumento de gabarito e redefinições do uso do solo urbano, além de trazer a “modernidade” para a cidade.

A Prefeitura deposita esperanças em um novo Plano Diretor, do Município, aprovado em 1992, e na criação do Instituto de Pesquisa e Planejamento Municipal, pensado para racionalizar e unificar as ações do poder executivo, mas não consegue interferir na filosofia administrativa, levando o próprio Plano ao fundo da gaveta, de onde sai, quase exclusivamente, para consultas – e posteriores modificações – da Lei de Uso, Ocupação e 72 Parcelamento do Solo Urbano. Dessa maneira, restringe-se a determinar índices urbanísticos que atendam aos anseios da indústria da construção civil – aumento das taxas de aproveitamento do solo e elevação do número de pavimentos – e das populações mais carentes, como a criação das Zonas de Interesse Social (ZIS), que buscam assegurar a permanência de núcleos populares já consolidados (SÃO LUIS, 1993, Apud BURNETT, 2011, p 71).

A falta de financiamentos externos e com a crise do sistema habitacional, aquele “círculo virtuoso” (ABRAMO, 1995) chega ao fim e possibilita a configuração do urbanismo pós-moderno (HARVEY, 1992), através do qual se intervém

seletivamente no espaço urbano, com o critério preponderante de assegurar, aos investimentos privados, retorno rápido e sem risco. Talvez o marco do Plano Diretor de 1992 tenha sido o principal vetor do crescimento da cidade e responsável pela paisagem urbana que se reconhece em São Luís.

Institucionalizado pela Lei complementar de nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992, o PD disporia sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do município de São Luís, possibilitando-se, assim, a eliminação das distorções apresentadas até a contagem de 1991. Tem-se decerto uma população predominantemente urbana, com ralos segmentos rurais, mesmo agregando-se a estes o contingente de pessoas vivendo em áreas de pesca (JUNIOR, 1998).

Ao contrário do que disporia em seu parágrafo único – “O Plano Diretor fixa objetivos políticos, sociais, físicos, ambientais e administrativos, que orientarão o desenvolvimento do Município” – este acentuou as tendências de fragmentação espacial, segregação social e degradação ambiental.

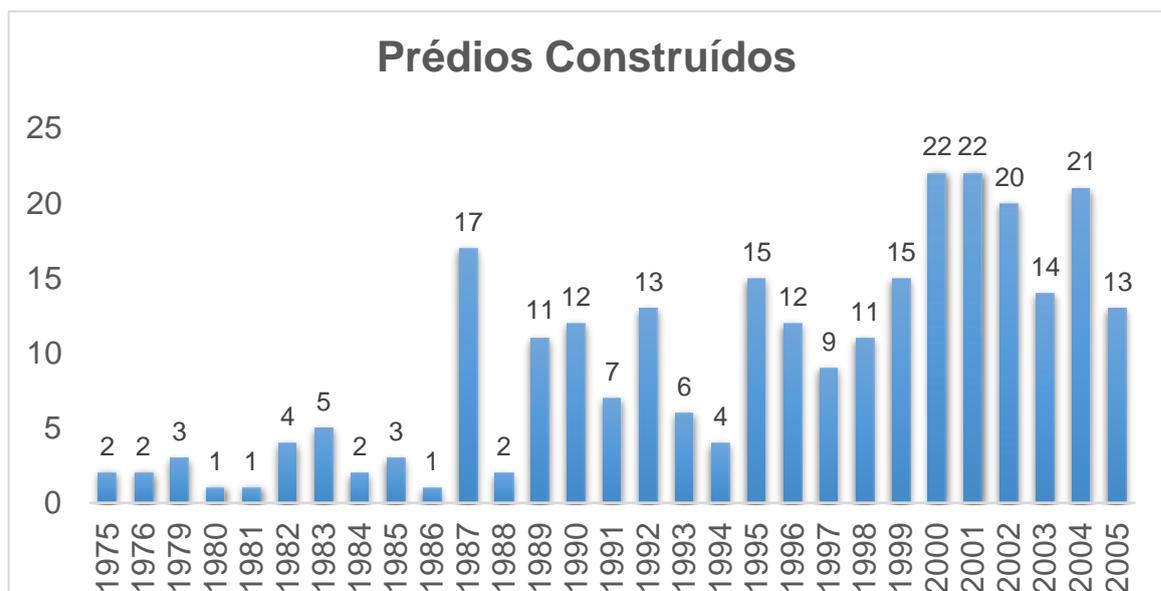
Como afirma Burnett (2011), não aconteceram mudanças qualitativas no espaço urbano da capital, mas somente uma possibilidade de “flerte” com o mercado imobiliário a época.

Na região correspondente à “cidade do mercado”, vale assinalar o surgimento – já experimentado em outras urbes brasileiras – do condomínio horizontal, outra proposta de privatização do espaço citadino, tal qual seu congênere vertical e o shopping center. Disponível para aqueles que não se rendem à praticidade dos apartamentos, o agrupamento de unidades unifamiliares que dividem os gastos com segurança, lazer e manutenção é o mais novo sucesso empresarial e, do ponto de vista urbano, uma ameaça mais letal que as torres. É que, prescindindo de grandes glebas para se realizar, os condomínios horizontais fechados interferem na estrutura viária dos bairros, nos recursos ambientais coletivos e no próprio poder municipal de controle e fiscalização urbana desta nova tipologia, a “cidade amuralhada” do século XXI (BURNETT, 2011, p. 73)

O audacioso Plano Diretor de 1992 ainda teve que contar com seus problemas de zoneamento como relata Fonseca Neto (2011): áreas sem definição de zonas, ocupações irregulares, limites indefinidos e área de expansão urbana conforme o mapa a seguir mostra (Figura 09).

Entre os anos de 1975 e 2005, São Luís experimentou um crescimento do número de prédios, especialmente a partir de 2000 (Figura 10). Dentre os bairros que sofreram maiores influências com o advento do Plano Diretor de 1992, o Renascença II foi o que teve maior índice de verticalização na Ilha e recebeu um grande número de condomínios verticais. Fica evidente a tendência de verticalização da área quando se observa que a quantidade de edifícios e o Tropical e Monumental shopping são os pontos de atratividade residencial e comercial. O modelo imobiliário do bairro expandiu a medida em que a cidade acelerou seu crescimento e as demandas por moradia cresceram.

Figura 10: Prédios residenciais e não residenciais construídos em São Luís entre os anos de 1975 e 2005.



Fonte: Adaptado de SEMA/SEMTHURB (2006).

O avanço no entorno da Lagoa da Jansen, como dito anteriormente, foi acrescido de melhorias com as obras de urbanização e equipamentos urbanos e gerou rápida verticalização. Observa-se na figura 11 que a península no início dos anos 2000 era uma grande porção de terra e especulação imobiliária. Em 2004 o espaço já apresentava as primeiras incursões imobiliárias do século, em 2010 havia grande quantidade de obras em andamento (figuras 12 e 13). O mesmo espaço em 2020 está com verticalização consolidada (Figuras 14).

Figura 11: Foto aérea da Península da Ponta d'Areia no ano de 2001.



Fonte: Fonseca Neto (2011).

Figura 12: Imagem de satélite mostrando a Península da Ponta d'Areia em 2004.



Fonte: Sales (2017).

Figura 13: Imagem de satélite mostrando a Península da Ponta d'Areia em 2010.



Fonte: Sales (2017).

Figura 14: Imagem de satélite mostrando a Península da Ponta d'Areia em 2021.



Fonte: Autor (2021) adaptado do Google Earth (2021).

Nas imagens comparativas, pode-se perceber que as porções mais próximas ao forte Santo Antônio (figura 14) ou já estavam ocupadas com condomínios verticais ou estavam em fase inicial de obras. Nos anos entre 2010 e 2020, infraestrutura urbana e obras de melhoramento urbanístico – como o espigão costeiro e reforma do forte Santo Antônio - seriam levadas à península para melhor acomodação da população que ali já habitava e configurada como o setor da cidade destinado às classes de alta renda. Observa-se ainda, que, com a flexibilização do plano diretor, em 1996, houve um aumento considerável de prédios, com mais de 03 pavimentos, principalmente no bairro Renascença II, no intervalo de 10 anos.

Percebe-se que a partir das iniciativas originadas na década de 1970, de infraestrutura e alternativas ao déficit habitacional (para a promoção de uma economia dinâmica na capital), sobretudo nos eixos criados a partir das pontes Newton Bello e José Sarney, forjaram o espaço residencial atual. A Avenida Daniel de La Touche, configurou-se como principal vertente da difusão dos condomínios de classe média e por sua vez, Bairros como Ponta D'Areia, Península (antes parte daquele), Calhau, Ponta do Farol e Renascença II, oriundos do eixo da Ponte do São Francisco (José Sarney), configuram-se como reduto dos condomínios de classe média e alta.

Como mostrado na figura 05, pode-se identificar três momentos distintos na classificação urbana da cidade de São Luís. O maior nível de adensamento de condomínios encontra-se na porção três como veremos a seguir.

4.3 A ocupação dos espaços vazios pelos condomínios, preenchimento das fragmentações

Para Secchi (2009, p. 81) uma cidade porosa e permeável é aquela que contrasta com a formação de enclaves de qualquer natureza. A afirmação do autor citado é uma máxima importante para esta pesquisa, uma vez que no estudo aqui apresentado o foco são os denominados enclaves fortificados, comumente chamados de condomínios. Como dito ainda anteriormente essas tipologias, mercadológicas, são encontradas em nossas cidades de várias formas, dentre as quais foram utilizadas aqui as de surgimento a partir dos anos 2000, no alvorecer do novo século.

O espraiamento do desenvolvimento urbano de São Luís, nas suas mais diversas facetas e épocas, foi fator decisivo para que, durante sua ocupação, grandes

glebas ficassem “soltas” na cidade. Percebe-se isso quando se fala em criação de eixos de locomoção que desbravavam novas fronteiras habitacionais, como no caso da Avenida Daniel de La Touche, e aliado a isso, o poder público se torna aliado das propensões de crescimento e expansão da cidade a partir das condutas do capital, como afirma Burnett:

Dentro da “lógica” urbana em que vivemos, é previsível que empreendimentos privados se aproveitem do imenso estoque de terras ociosas para aumentar seus lucros, isolando cada vez maiores pedaços de São Luis entre muralhas; mas quando o executivo e o legislativo municipais – responsáveis por regulamentar o uso do solo urbano – não impõem limites à privatização de grandes porções da cidade, nosso futuro comum fica à mercê da ocupação desenfreada e predadora. Incentivada pela apologia da modernização e apoiada pela conivência oficial, a expansão urbana se transforma na “guerra de todos contra todos” de Hobbes. Sob tais condições, o meio ambiente, a cidade e a sociabilidade de São Luís já contabilizam sérias perdas, pois “em tempo de murici, cada um cuida de si” (BURNETT, 2011, p. 51).

Segundo Burnett (2011), de meados da década de 1960 a início dos anos de 1980, o território ocupado da Ilha chega a ser dez vezes maior que o construído em seus 350 anos anteriores. Essa informação se torna relevante quando se retoma a situação (explicada no tópico anterior) do advento dos grandes projetos, inchaço populacional e tentativas de sanar o problema habitacional.

Transferências de terras federais para o município anexaram, aos 4.356 ha das sesmarias da região central da cidade, um total de 47.772 ha das áreas do Rio Anil, Itaqui-Bacanga e Tibiri Pedrinhas. Se a dimensão do território e o tempo de ocupação são alarmantes, que dizer quando verificamos que, em 11 anos – de 1975 a 1986 -, 11 prefeitos ocuparam o Palácio La Ravardiere? Assim, a conquista deste imenso território foi sendo feita sob condições de “planejamento e controle” que deixam no chinelo o período anterior (BURNETT, 2011, p. 56).

Enquanto, nesse período, havia o avanço do perímetro urbano com longas avenidas para servir aos distantes conjuntos habitacionais, extensas porções de terra eram deixadas ociosas, algumas até com certa infraestrutura. Ainda há que se falar na perspectiva de valorização imobiliária e fundiária que assolou a cidade levando ao que Burnett (2011), chamou de estocagem e concentração fundiária, o que levou o município a reduzir significativamente sua quantidade em metros quadrados dos terrenos cedidos pela União.

Enquanto estendia desnecessariamente o perímetro urbano para a fronteira com outros municípios, a incapacidade política de controlar a qualidade técnica da urbanização foi semeando o que colhemos até hoje: vias sem drenagem, bairros sem saneamento, desmatamento sem controle. E, tão ou mais grave que isso, os recursos imobilizados nas terras, retirava de circulação os capitais necessários para mover a economia (BURNETT, 2011, p. 57).

Os fatos transcritos acima só serviram de base para a disseminação do tipo condominial pela capital maranhense. Como periferia do capitalismo, seria natural a reprodução do modelo de cidade (SASSEN, 1998).

Com a abertura do capital das incorporadoras imobiliárias e a disponibilidade das imensas reservas fundiárias, estocadas desde os anos 1960, São Luís se transformou no El Dorado dos condomínios residenciais. Aproveitando-se de uma legislação urbanística capenga, os condomínios fechados permitem privatizar o espaço público, construir excessivas 57 taxas de ocupação e gerar grandes lucros para as empresas. Como a maioria das terras ociosas estão nas áreas ditas nobres, na vizinhança da faixa litorânea, a concentração dos empreendimentos imobiliários, que somam centenas de hectares e milhares de apartamentos, finalmente estão levando à utilização dos espaços disponíveis à décadas. Mas as precárias formas de urbanização com que foi feita a ocupação do território têm levado toda a área ao caos, obrigando o poder público a investir recursos em medidas paliativas como avenidas, túneis e viadutos. Que, paradoxalmente, realimentarão a ambição imobiliária e voltarão a ameaçar a qualidade de vida, justamente quando – pela primeira vez na história da cidade – dois períodos de desenvolvimento econômico parecem coincidir (BURNETT, 2011, p 57).

Concomitante a isso, foi criado um forte apelo na opinião pública sobre tais empreendimentos e como passaram a figurar como melhores opções de investimento em habitação que os conjuntos habitacionais tão disseminados nas décadas de 1970 e 1980, na Ilha do Maranhão.

Diante disto, podemos compreender como a cidade de São Luís tem sido acometida com a proliferação de enclaves residenciais privados, pois eles funcionam como grandes empecilhos à permeabilidade da cidade, principalmente quando pensamos em uma rua com uma tessitura mais diversa, formada por quadras menores e uma diversidade de usos que gerem um número maior de trajetórias possíveis, enriquecendo os tecidos narrativos e as possibilidades de trocas sociais (DE SOUSA, 2011).

Entretanto, a verticalização resultante da flexibilização da legislação urbanística permitiu um crescimento que provocou impacto na espacialidade urbana de outras áreas de São Luís, incentivado pela valorização de algumas localidades em relação a outras, de pouco potencial construtivo. A convenção urbana, induzida pelo mercado imobiliário, ao promover novas opções de

lugar para viver, estimulou novas ocupações em áreas diversas da cidade, gerando grandes vazios urbanos, com grandes percursos de deslocamento. A ausência de um planejamento urbano e de um programa de transportes que possa atender a essa nova demanda gerada pelo aumento da ocupação populacional territorial em áreas distintas, gerou um grande déficit nos indicadores de mobilidade urbana na ilha (DE SOUSA, 2011).

Os pontos analisados acima norteiam o entendimento de como a cidade se desenvolveu com os grandes espaços vazios que alimentaram a especulação imobiliária, a concentração fundiária e traçou as diretrizes de como seria o crescimento da cidade para o início dos anos 2000. A ocupação desses espaços e suas verificações em conflitos na escala urbana são temas abordados no próximo capítulo.

4.4 Considerações acerca da seção

Para esta seção foi necessário que se firmasse o entendimento do crescimento urbano de São Luís e assim se pudesse entender diretamente os conflitos da escala urbana produzidos a partir do contexto da cidade de estudo.

Espaço, lugar e paisagem são conceitos que foram delimitados para o entendimento do fator urbanidade que se apresenta não somente neste capítulo, mas também nos capítulos seguintes quando há uma aproximação na escala para o exame dos conflitos urbanos.

O conceito de paisagem globalizada como forma de reprodução dos grandes centros para os menores é referência no que se vê referente ao mercado imobiliário e o imaginário popular, que não estão dissociados uma vez que o mercado dita boa parte das regras e regulações nas perspectivas habitacionais. Há o status e o modismo relacionado aos movimentos de mercado habitacional.

Diretamente, os conceitos de porosidade, permeabilidade e mobilidade urbana são colocados para que fiquem claros os conflitos na escala urbana e como eles tem tido papel fundamental no desenvolvimento das cidades contemporâneas e, não obstante, a cidade de São Luís.

Os conflitos da escala urbana são tópicos fundamentais neste capítulo, uma vez que se faz uma primeira aproximação em relação a cidade de São Luís e em como o crescimento urbano da cidade se deu para o que há referente aos anos datados para esta pesquisa. A promoção do espaço residencial, ora ditado pelos movimentos

do governo e mais modernamente ditado pelas vertentes de mercado, é fator importante no entendimento da espacialidade no registro de onde os condomínios estão instalados e as perspectivas de para onde irão os novos enclaves.

5. A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO EM SÃO LUÍS

5.1 A mercantilização do modo de morar, o mercado imobiliário.

O aspecto mercantil se torna cada vez mais evidente, não somente pela necessidade da habitação, mas também pelos déficits habitacionais e pelas demandas que surgem nas cidades, dentre as quais este trabalho cita como segurança, status, disponibilidade de serviços internos, etc., o que gera movimentos de crescimento e ocupação no solo urbano que na maioria das vezes é liderado pelas incorporadoras, construtoras e empreiteiras com o aval do Estado.

Para melhor verificação do tema será utilizado aqui, como categoria de análise - além dos conceitos já abordados no capítulo anterior, paisagem, lugar e território - o conceito de produção social do espaço urbano, isto é, “produto político de ações pretendidas e não pretendidas” (GOTTDIENER, 1993, p.288) resultando, por isso mesmo, em uma “manifestação material de processos sociais complexos, associados às fases do desenvolvimento capitalista” (GOTTDIENER, 1993, p.32), o que exige “um entendimento do papel do meio de ação, bem como da estrutura, especialmente a maneira pelo qual forças monopolistas e redes de crescimento atuam no espaço” (GOTTDIENER, 1993, p.110).

O conceito que infere a complexidade da produção social do espaço foi desenvolvido por Lefébvre (1998), para quem o espaço, além de local das relações sociais, é parte das forças e dos meios de produção e onde se dá o consumo coletivo e também o consumo do próprio espaço. Por sua vez o uso que o Estado faz do espaço está relacionado às necessidades de controle, hierarquia, homogeneidade e segregação, simultaneamente a um processo constante de reestruturação espacial em função das demandas sociais e das exigências do capital, que acontecem nos níveis local, regional, nacional e internacional (LEFEBVRE, 1998).

De forma analítica, utilizar-se-á a distinção das facções do capital que atuam no espaço urbano para apropriação de renda, lucro e juros, e do capital em geral, que vê o espaço como dreno para o capital excedente e produção de valores de uso (HARVEY, 1982). A influência direta do capital sobre os tomadores de decisão nas cidades, sejam eles cidadãos ou governantes.

Na vertente teórica de estudo, Ana Fani Alessandri Carlos (2014) chama a atenção de que o processo de reprodução do espaço urbano evidencia que a urbanização contemporânea ocorre mediante a extensão e o aprofundamento de uma contradição fundamental, ou seja: a produção do espaço é sempre uma produção social e coletiva enquanto que sua apropriação é privada – fundamentada na existência da propriedade privada e da riqueza. Dentro do capitalismo esta produção do espaço se transforma em mercantilismo e faz que seu acesso seja determinado pelo mercado imobiliário.

Em suma, a maior parcela da construção de habitações em solo urbano se dá diretamente pelo meio privado, o que não garante que a mão do estado não seja visível e marcante, não no sentido de direcionar o crescimento das cidades, mas no sentido de ser parte agente (com linhas de crédito e permissividade legal), ou omissiva, na produção do espaço urbano. Magalhães (2015) observa que:

[...] no contexto do Neoliberalismo, deve-se também ressaltar: a ligação entre os sentidos da cidade contemporânea com a primazia do mercado e do Estado agindo para apontar as condutas em sua direção. O neoliberalismo canaliza as potências do urbano para o mercado através do Estado e, nesse processo, ocorrem dois efeitos: uma exploração aumentada, em que, em função da precarização dos meios de consumo coletivo públicos, entra em cena a necessidade inescapável do consumo (e do endividamento); e uma canalização das potencialidades para o mercado: aquilo que não entra no mercado, que não é mercantilizável, deixa de ser potencializado, deixa de florescer. As políticas de incentivo à cultura são um bom exemplo de tentativas de lidar com este problema no domínio da produção cultural, que corresponde a uma fração da sociedade com poder de mobilização para conseguir mobilizar esta escapatória através de uma ligação direta com o Estado (MAGALHÃES, 2015, p20).

A função do Estado é de suma importância para o direcionamento desse crescimento urbano para que a cidade seja palpável ao cidadão e não funcione como blocos que não se conectam. Sob a perspectiva do controle, Villaça (2000) reflete sobre o uso de conceitos/expressões tais como plano, planejamento e zoneamento, que são tensionados, erigidos, por aqueles que tem poder de influenciar na reorganização dos espaços, ou seja, a classe dominante, detentora do conhecimento (universidades, imprensa e meio político).

Villaça (2000) ainda reforça a perspectiva que denomina de ideologizada e falsa (máscara), cuja certeza está pautada em uma discussão acerca das ações que objetivaram, ao longo da história, reorganizar os espaços em prol das transformações urbanas, para que elas continuem favorecendo a exploração pelo capital de maneira

a garantir a maximização de rendimentos, principalmente do setor imobiliário (componente ideológico).

A governança urbana é orientada pela criação de padrões locais de investimentos em infraestruturas físicas (imóveis, transportes, comunicações, saneamento) e infraestruturas sociais (educação, ciência e tecnologia, controle social, cultura e qualidade de vida) como afirma Harvey (2005), ainda, que esse movimento gere a sinergia necessária no processo de urbanização, capaz de criar rendas monopolistas (dos interesses privados e dos poderes estatais). O autor também explicita que uma das formas de exploração do espaço urbano são as incorporações imobiliárias que podem decretar o fim, o nascimento, ou o ressurgimento de determinada área da cidade. O que pode crescer em área construída pode determinar a valorização, em metro quadrado e especulação imobiliária, ou desvalorização bem como definir o total recorte de pontos, bairros, ou localizações inteiras em uma cidade tornando-a sem conexões rápidas, sobretudo em cidades com déficit de transporte público.

Como o espaço humano é fundamentalmente criado a partir das interações e vivências, o contexto do capital torna-se sobreposto e com desejo de lucro direto sobre o imaginário popular. Assim, Botelho (2007) discorre acerca da inserção da produção do espaço urbano nos meios de acumulação de capital e analisa os desdobramentos dessa acumulação na reconfiguração espacial urbana e na estrutura de desigualdades socioespaciais: “o espaço é uma condição geral de existência e reprodução da sociedade” (BOTELHO, 2007, p. 16), o autor ainda destaca que, no modo de produção capitalista, ele é utilizado como meio de produção para a geração de mais-valia.

[...] a produção e o consumo do espaço, assim como a urbanização, estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que são guiados pelos ditames da propriedade privada e são regulados pelas necessidades do capital de gerar valor excedente (BOTELHO, 2007, p. 17).

O espaço urbano é cada vez mais importante para o capitalismo, e de forma paralela é “influenciado” pelo movimento do modo de produção capitalista, conforme Botelho (2007). Como exemplos dos usos dados ao espaço urbano, erigido em acordo com o apetite do capital financeiro, pode-se observar os shopping centers, empreendimentos de turismo e lazer, centros empresariais, grandes condomínios

verticais e horizontais, hotéis e flats e o Estado tornando isso possível com o benefício da infraestrutura posterior (na maioria dos casos).

Lefebvre (1999), em seus textos, nos induz ao pensamento de que a consolidação do ciclo imobiliário caracterizado como um setor paralelo, é objetivamente inserido no modo de reprodução capitalista. Pode-se perceber isso quando se observa que a existência de “bolhas imobiliárias” antecedentes às crises é forte indicador de que o setor imobiliário é, num primeiro momento, um setor compensatório da economia, o qual atrai os capitais excedentes, ao mesmo tempo em que, ao haver supervalorização e sua “explosão”, é comumente o estopim de crises prolongadas e sérias, que envolvem toda a economia (BOTELHO, 2007, p. 19). Logo pode-se observar que o capital passa por cima de qualquer perspectiva, seja social ou urbanística, na produção do espaço urbano, sobretudo quando há a reprodução sistemática de um modo de morar e o empobrecimento tipo morfológico dos campos visuais das cidades.

Sumariamente a configuração básica de um empreendimento imobiliário passa pelo estabelecimento de um formato de negócio que se desenvolverá por meio da base imobiliária que será produzida (MONETTI, 2014).

No caso do empreendimento imobiliário propriamente dito, configura-se a desmobilização de recursos pela venda das unidades produzidas; já no caso dos empreendimentos ditos de bases imobiliárias – ou empreendimentos para a renda – a recuperação dos recursos se dá pelo uso (por exemplo, unidades entregues a locação) ou deriva do desenvolvimento de atividade abrigada nessa base imobiliária (por exemplo os hotéis, com receitas derivadas em grande parte das diárias praticadas pelo uso das unidades habitacionais) (MONETTI, 2014, p. 17).

Para Garrafa (2014), na ação do mercado são observadas duas figuras distintas, o especulador e o empreendedor. As duas figuras estão ligadas diretamente à exposição de risco em aplicação de capitais imobiliários, porém, esse, busca um certo nível de resultados, vislumbrados a partir das perspectivas de lucro da empresa; aquele, por sua vez, tem uma característica de investidor que busca a remuneração dos seus investimentos acima dos praticados em uma determinada conjuntura.

A própria decisão do empreendimento do tipo condominial é pautada no reconhecimento do nível de resultados que poderão alcançar e previamente estudados por meio de simulações de mercado.

A discussão sobre a inserção de mercado dos empreendimentos imobiliários em geral é sempre fator fundamental quando da construção dos indicadores da qualidade do investimento pelo empreendedor, sobretudo porque depende muito menos da capacidade tecnológica e de gestão dos processos internos das empresas e muito mais da tradução das necessidades e anseios do público-alvo e dos vetores por meio dos quais os compradores ou usuários sentir-se-ão atraídos pelo empreendimento (MONETTI, 2014, p 23).

No que tange a inserção do produto imobiliário no mercado deve-se observar certos fatores como a qualidade do produto, o seu marketing, e o seu lugar como figura de *status*. Ainda é importante observar o fator renda gerada pelo empreendimento, tanto ao incorporador quanto ao especulador. O termo especulador, anteriormente citado, agrega, necessariamente, a figura do investidor que busca remuneração para seu investimento que seja lucrativa, acima dos padrões praticados em uma dada conjuntura, ainda que ao aceitar posições de risco (MONETTI, 2014). O fator localização é de fundamental importância para este estudo, uma vez que, além dos condomínios serem por si só segregação, as áreas da cidade destinadas aos públicos de maior renda são também critérios de escolha das classes mais abastadas preferindo o distanciamento do restante da cidade, como no caso da península (uma “península” econômica e social). Como afirma Vargas (2014), não existem localizações ótimas para todos, o que se traduz em oferta de habitação em áreas consideradas nobres, mas há variações na escolha da melhor localização de acordo com o interesse, o perfil e a capacidade de pagamento do público-alvo, que se caracteriza na demanda. Tal fator deve ser observado também da perspectiva de que as áreas mais distantes dos centros reconhecidos (nobres ou mais abastados) são as destinadas ao público de menor capacidade de renda.

Todavia, atualmente, outros atributos passaram a compor o fator localização. As características do local, as condições ambientais e paisagísticas, a tradição, a cultura e o status imprimem uma marca (grife) passando a serem considerados atributos da localização, adicionando-lhe um valor de signo. Ou seja, criaram uma diferenciação por valores muitas vezes imaginários que reforçam a segregação por classes sociais de acordo com as perspectivas capacidades de pagamento (VARGAS, 2014, p 47).

Ao passo em que o início do século XXI trouxe certa estabilidade financeira ao país, trouxe consigo também o que, talvez, fosse o esperado para a economia emergente do Brasil. Desde os longínquos anos 1980 e 1990 já prefigurava o que convencionou-se chamar de neoliberalismo para o qual a autorregulação do mercado seria o novo marco econômico sem as fortes intervenções estatais dos governos

autoritários e economias planejadas. Como afirma PJ Schweizer e WP Júnior (1997) a constatação de que a sociedade industrial moderna gira apenas em torno de um centro, o mercado auto-regulado, reduz a vida humana individual e associada, bem como os padrões de convivência, a esquemas econométricos subordinados a um sistema de preços.

Para SCHWEIZER e JÚNIOR (1997), a consequência direta da afirmação acima é que todas as atividades humanas são transformadas em mercadorias, bem como assim o é também a moradia, a casa, os apartamentos, os condomínios. Embora os condomínios sejam também uma figuração da ação e necessidade humana no tempo o autor ainda afirma que até mesmo as habitações parecem ter seu papel colocados em segundo plano no processo do capitalismo atual o que as torna descaracterizadas, para o mercado, de sua função inicial. É clara a percepção de que até mesmo uma das mais simples necessidades humanas se torna alvo da produção em massa com genes fordistas. A casa como “máquina” de morar.

Assim, a habitação deixa de ser uma necessidade humana e não mais simboliza a identificação do homem com o seu tempo e ambiente, para se transformar em mercadoria homogeneizada de uso temporário. Verifica-se que deixa de haver lugar, em uma sociedade centrada no mercado, para atividades que não obedeçam ao imperativo da produção em massa e de consumo conspícuo. (SCHWEISER e WP JUNIOR, 1997, pg. 56)

Nos níveis de globalização atuais já não é possível que as economias que são inseridas no processo não acompanhem os meandros globais. Como afirma Castells (2005), à medida em que a economia global se expande e incorpora novos mercados, também organiza a produção dos serviços avançados necessários para o gerenciamento das novas unidades que aderem ao sistema e das condições de suas novas conexões em mudança contínua.

Por mais complexos que sejam os sistemas das megacidades e dos mercados regidos por tais, há a replicação do modelo para as economias menores e com menos importância na economia mundial. SASSEN (1998), descreve o processo de forma que embora a globalização aumente a escala e a complexidade de suas operações, também se torna evidente em escalas geográficas menores e em graus menos elevados de complexidade. Essa máxima também é experimentada em cidades periféricas como São Luís que desde a construção do Porto do Itaqui, nos anos 70,

está também reinserida no mercado mundial de exportação de commodities (BURNETT, 2011).

Para o cenário nacional, o período entre 1999 e 2009, teve o PIB com crescimento a uma taxa anual de 3,27%, ao passo em que a população ocupada – empregada - aumentou a uma taxa anual de 2,29% (IBGE, 2009; PNAD,2009). Este período importante foi marcado por um revés no direcionamento da política econômica, e cunhou como uma de suas estratégias a expansão do mercado interno, fazendo com que parcelas maiores da população brasileira fossem inseridas no mercado, o que significou na prática, que a partir de 2005, as variáveis mais relevantes para o crescimento passaram a ser o consumo interno e a formação bruta de capital fixo (ROLNIK; KLINK, 2009).

Sinais e reflexos do crescimento econômico são visíveis em localidades, cidades e metrópoles brasileiras em várias regiões. A expansão e maior disponibilidade de subsídios públicos ao crédito para a produção habitacional, associada ao crescimento da economia, têm provocado um dos maiores ciclos de crescimento do setor imobiliário nas cidades já vividos no país. As dinâmicas econômicas recentes têm desafiado as cidades a absorver esse crescimento, melhorando suas condições de urbanização de modo a sustentá-lo do ponto de vista territorial. Os desafios não são poucos, já que não se trata apenas de expandir a infraestrutura das cidades para absorver um crescimento futuro, uma vez que a base — financeira, política e de gestão — sobre a qual se constituiu o processo de urbanização consolidou um modelo marcado por disparidades socioespaciais, ineficiência e grande degradação ambiental. Porém, apesar dos sucessos da política econômica — entre eles, um aumento espetacular do gasto público no setor de desenvolvimento urbano — e as promessas da descentralização e do Estatuto das Cidades, as marcas desse modelo continuam presentes em várias dimensões do processo de urbanização (ROLNIK e KLINK, 2009, p. 02).

Além desses fatores, o quesito demografia também é de grande importância quando se fala em urbanismo. No caso, a demografia pode ser responsável pelas demandas habitacionais da cidade e torna o mercado como ponto de atratividade. Segundo dados do IBGE (2013), as cidades brasileiras têm apresentado projeções de crescimento muito pequenas de sua população e esse fato ocorrerá até 2030 quando as estimativas deduzem que a população brasileira tenderá a diminuir. Segundo IZAGA (2017), na prática essa tendência tem-se caracterizado pela contínua expansão da mancha urbana. Parece uma contradição, um paradoxo, mas como afirma a autora as manchas urbanas estão cada vez mais extensas mesmo com densidade populacional em redução.

É fato, como pode-se observar, que a expansão da cidade não decorre do aumento da população. Esse decorre de inúmeros fatores que podem ser descritos como por Izaga e Magalhães como a ênfase no rodoviarismo, falta de financiamento habitacional sob o controle das famílias, e ainda, a redução do tamanho da família média, a ver abaixo:

São inúmeras as causas associadas que podem responder por tal resultado de expansão urbana mais forte do que o aumento demográfico, como a ênfase no rodoviarismo e a falta de financiamento habitacional sob controle das famílias (1). Entre elas, porém, precisa também ser incluído o fenômeno da redução do tamanho da família, que tem caído de forma continuada com a urbanização. De fato, no Brasil urbano passou-se de um tamanho médio de seis pessoas por família, na década de 1940, para pouco mais de 3 pessoas por família na primeira década deste século. As projeções indicam que o número de pessoas por família brasileira continuará diminuindo ao longo desta geração. E, como “quem casa quer casa”, a demanda habitacional cresce independentemente do aumento ou não da população. (IZAGA e MAGALHÃES, 2017, p. 03)

Pelo senso comum é normal se pensar que as demandas habitacionais sejam fruto do crescimento demográfico, ou pelo menos aumentem em decorrência desse fato. Os fatores acima relacionados – a junção dos investidores, especuladores e consumidores – demarcam o mercado habitacional, imobiliário e como tem se desenvolvido nas cidades brasileiras sobretudo marcadas pela falta de segurança e de urbanidade. Em São Luís esse cenário se replica como periferia da periferia do capitalismo e cujas nuances só tendem a agravar os conflitos na escala urbana e, ademais, a segregação gerada pela característica de renda.

Além disso, há uma certa multiplicidade de interesses individuais e de grupos sociais que tem permitido a produção de uma cidade feita por pedaços, por vezes justapostos e por vezes sobrepostos, sem ressonância (e consonância) entre eles e o tecido da cidade existente, acordes dissonantes na tessitura da cidade, fragmentos desconectados de uma visão mais sistemática da vida. O resultado não poderia ser diferente, o produto de uma “política urbana” (com viés neoliberal de estado regulador/desregulador) fundada no mercado como agente empreendedor de habitação, financiado pelo Estado, através de projetos urbanísticos privados. Esta aguda fragmentação tem reduzido as possibilidades de intervenção do Estado como agente regulador e do cidadão como sujeito político, capaz de pensar e de influir nos rumos de seu habitat (DE SOUSA, 2011). Há certa comodidade para o Estado nesse

questo, quando elementos que naturalmente seriam de responsabilidade deste são privatizados e vendidos como parte do pacote – segurança, lazer, etc.

Como afirma De Sousa (2011), em São Luís, isso tem sido levado a cabo fortemente pela ação das incorporadoras, agentes imobiliários que pressionam a administração pública para ajustar seus interesses à realidade desejada pelo mercado.

No caso de São Luís a especulação urbana tem se aproveitado da legislação urbana que a partir do Decreto de lei nº 28486/2005 surge para legitimar a produção de enclaves residenciais privados de casas autônomas em detrimento da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1992. Esta legitimação tem permitido, por exemplo, que em zonas residenciais o lote mínimo possa ser reduzido quando o mesmo estiver dentro dos condomínios de casas autônomas. Este mecanismo tem permitido que nas glebas inferiores a 10000m² tenhamos reduções de 450m² como na ZR6 e de 800m² na ZR7 para 120m², o que tem permitido reduções drásticas do tamanho dos lotes, gerando um conseqüente aumento da especulação imobiliária (DE SOUSA, 2011).

O caráter de grife imposto pelo mercado na produção dos enclaves dá ainda a significação de *status* que por sua vez leva ao virtual sentimento de mobilidade social. Segundo Bassand e Bruillard *apud* De Mendonça (2002), a mobilidade existe porque o espaço está organizado em função da divisão social e técnica do trabalho, motivada pela especialização econômica ligada à mobilidade espacial de bens de consumo e de produção, capital, empresas, instituições, tecnologia e informação.

Parte-se, assim, para o capítulo mais recente da construção da moderna São Luís, na qual simultaneamente à fragmentação do organismo urbano e o surgimento de muitas “cidades” em uma – a histórica, a litorânea, a suburbana, a periférica –, assistir-se-á à fratura das políticas urbanas, que se realizam segundo a força dos interesses envolvidos e conforme uma hierarquização de prioridades (BURNETT, 2011).

5.2. As mudanças espaciais ocorridas na Capital de 2000 a 2009.

Os resultados apontam que houve o aumento significativo na produção dos enclaves, o que configura o ponto forte do mercado para o século XXI e que vem se acentuando por políticas não somente locais, mas que nacionalmente contribuem

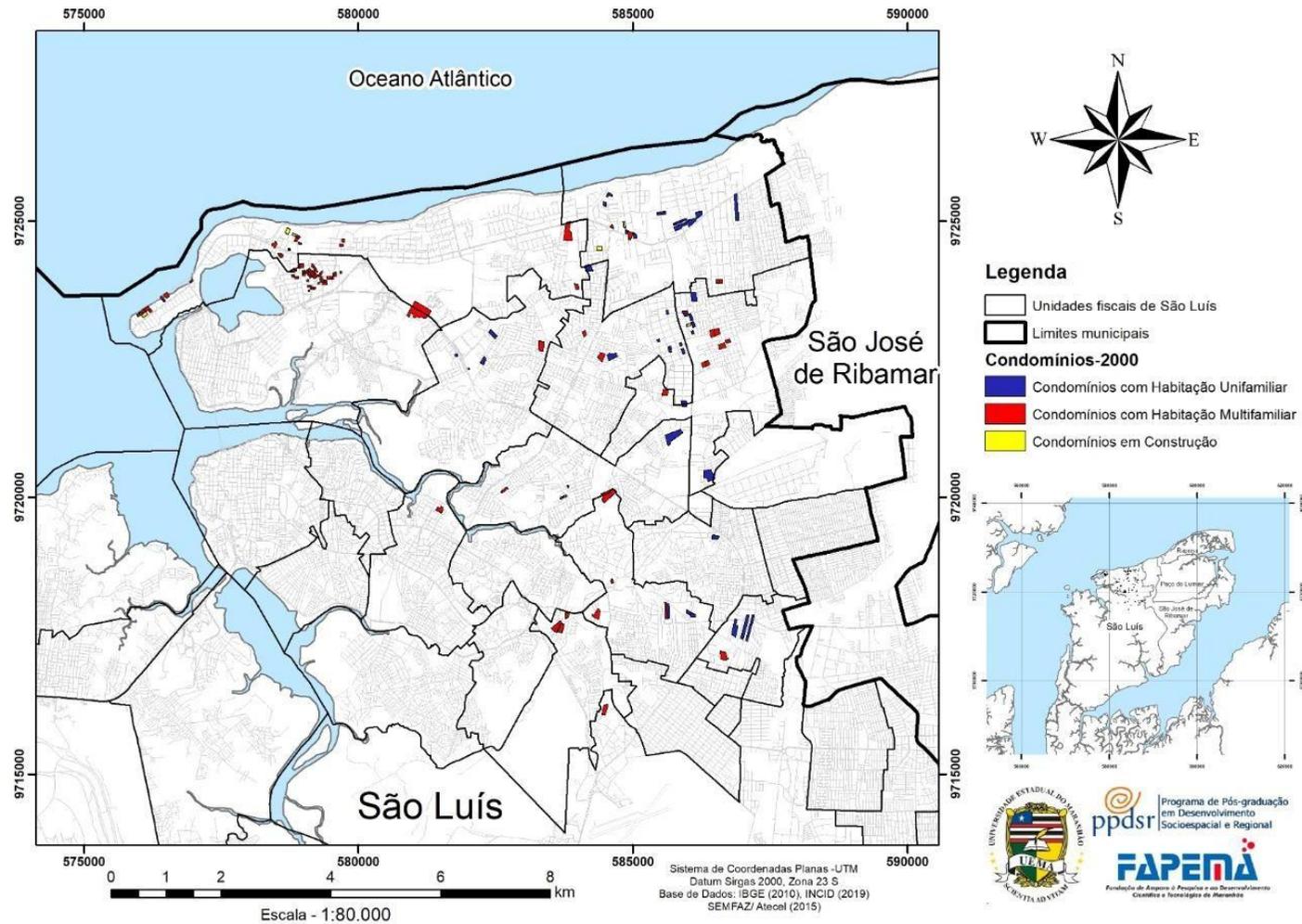
diretamente para o cenário. Na figura 15 temos uma síntese dos resultados da pesquisa para o ano de 2000.

No ano de 2000, já era possível notar a tendência de transformação do mercado local para o tipo condominial. No levantamento realizado por esta pesquisa foram identificados os condomínios existentes, com habitações multifamiliares e unifamiliares, bem como os condomínios com obras iniciadas para os períodos em que foram registradas as aerocartas de 2000, 2009 e 2020 (dados conseguidos pelo pesquisador) (Figura 15).

O levantamento, nas imagens de aerofotogrametria e imagens de satélite, mostrou que no ano de 2000 havia 126 enclaves do tipo condominial construídos na capital, dos quais 87 eram de habitações multifamiliares e 39 eram do tipo de habitação unifamiliar (Figura 16A). A configuração do quantitativo de unidades varia de acordo com a gleba, tamanho em metros quadrados, quantidades de dormitórios, e padrão social. Além dos exemplares já consolidados, outros 18 estavam em obras a pleno vapor, sendo 10 empreendimentos para habitações multifamiliares e oito para habitações unifamiliares (Figura 16B).

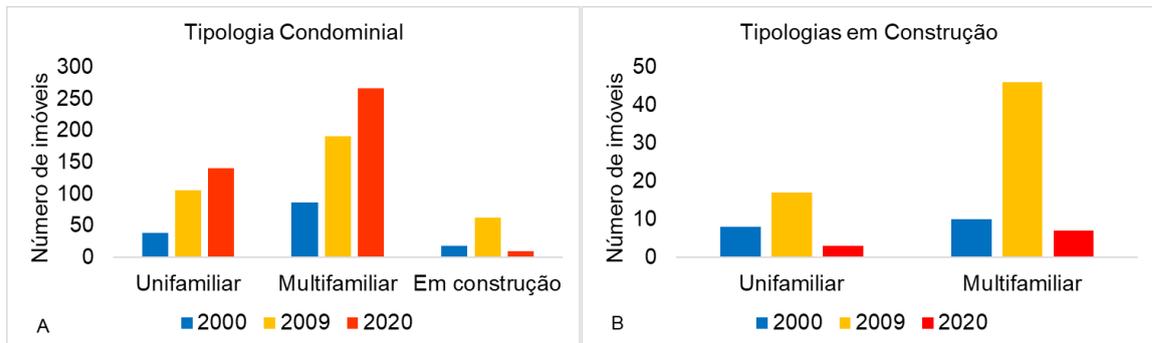
Analisando os dados a partir da carta de aerofotogrametria do ano de 2009 (obtidos no Instituto da Cidade - INCID) foi possível observar um vertiginoso crescimento no quantitativo na margem de 235,71% em relação ao ano 2000, e em números absolutos saltou para a casa dos 297 enclaves do tipo condominial. Houve crescimento de 219,54% em relação aos condomínios de habitações multifamiliares alcançando a quantidade de 191 empreendimentos. Para a tipologia unifamiliar, o aumento foi ainda maior que o percentual total com 271,79%, chegando à marca de 106 empreendimentos com essa característica. Os condomínios que estavam, à época, em construção tiveram crescimento na casa de 350% - números que já mostravam que as expectativas para a segunda década dos anos 2000 seriam de mais investimentos no setor – alcançando a marca de 63 empreendimentos, desses cerca de 46 no padrão multifamiliar e 17 no padrão unifamiliar (Figura 16 AB). Não foram encontrados dados referentes as unidades disponibilizadas para a venda (aqui o contato foi feito com as construtoras, algumas não existem mais, e órgãos municipais, bem como SINDUSCON, CREA, CRECI e CAU).

Figura 15: Quantitativo de condomínios em 2000.



Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2015).

Figura 16: Crescimento do número de tipologias condominiais em São Luís nas duas primeiras décadas dos anos 2000.

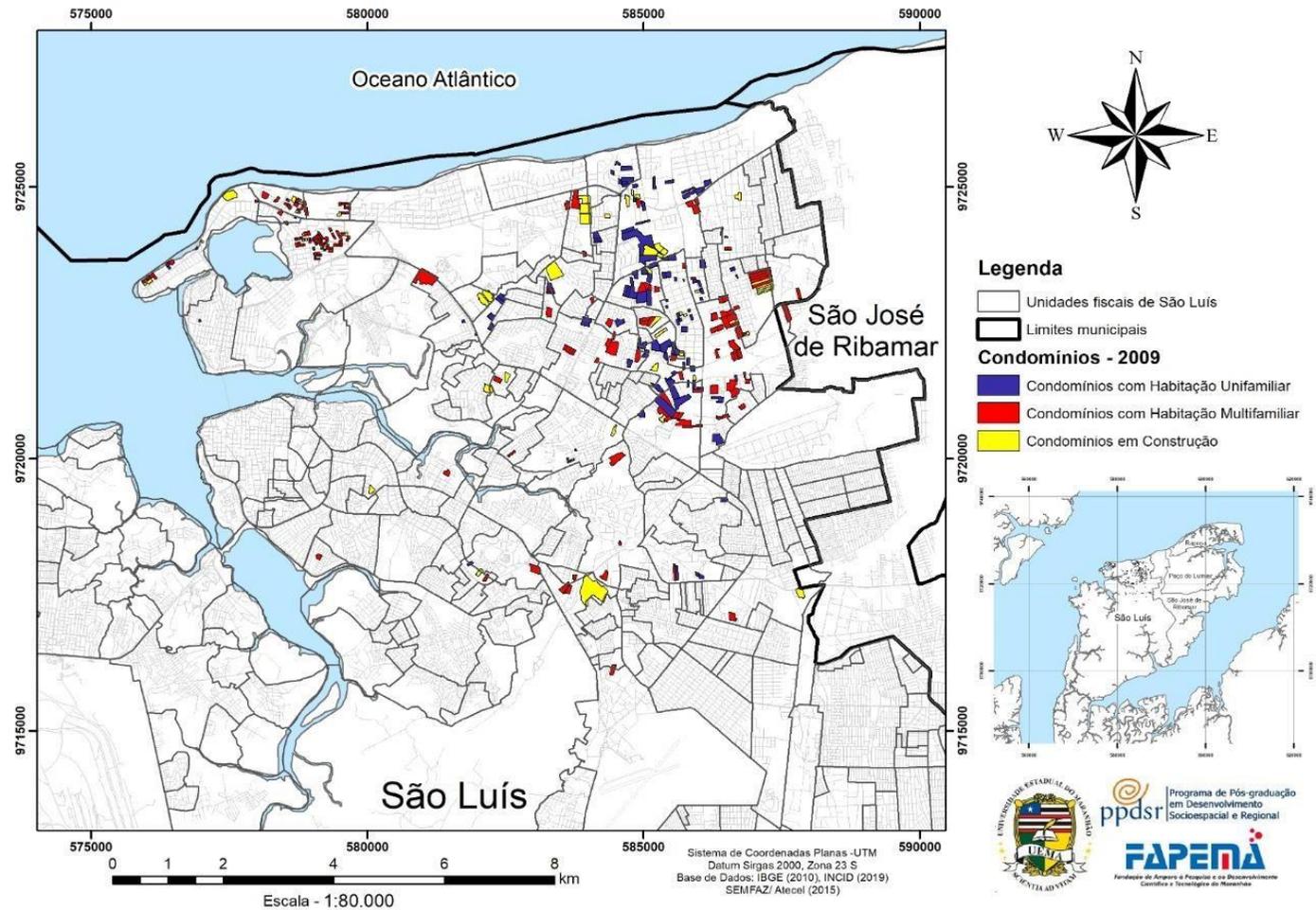


Fonte: Autor (2021). Dados extraídos de carta de aerofotogrametria - atecel (2020).

Na figura 17 podemos observar que a porção preferida de ocupação da capital foi no eixo de crescimento nordeste, seguido de perto pela porção norte – essa destinada aos empreendimentos para as classes mais abastadas, com destaque para a Península, no bairro da Ponta d’Areia, e para o bairro do Renascença II. Seguindo o corredor dos investimentos o eixo norte/nordeste acompanhou alguns dos principais investimentos estatais na zona urbana de São Luís, tais como a urbanização da Lagoa da Jansen e a construção das pontes sobre o rio Anil, como já mencionado anteriormente no capítulo 4.

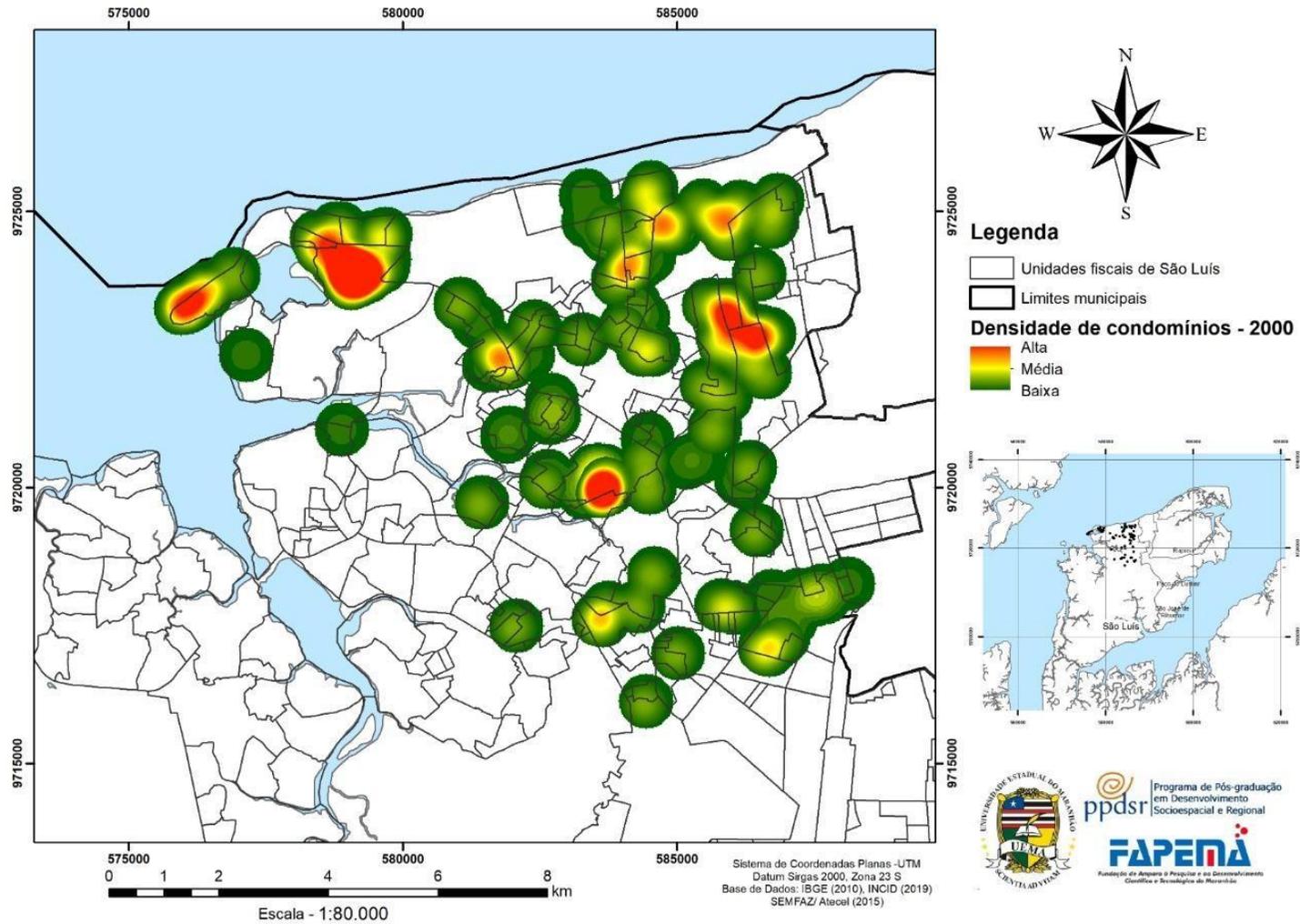
As figuras 18 e 19 mostram o adensamento dos condomínios nas principais áreas ocupadas em raio de influência de 500 metros. Quanto maior a mancha avermelhada e amarelada maior a quantidade de condomínios. Essas áreas, onde se deu o maior crescimento, foram as cedidas pela união ao município de São Luís (dado anteriormente citado nesse estudo) e que outrora também foram áreas preferenciais para a construção de alguns conjuntos habitacionais, sobretudo na porção nordeste da capital. Esse fator é corroborado pela possibilidade de transposição do Rio Anil e conquista do litoral pelas pontes.

Figura 17: Dados da distribuição dos condomínios na cidade de São Luís no ano de 2009.



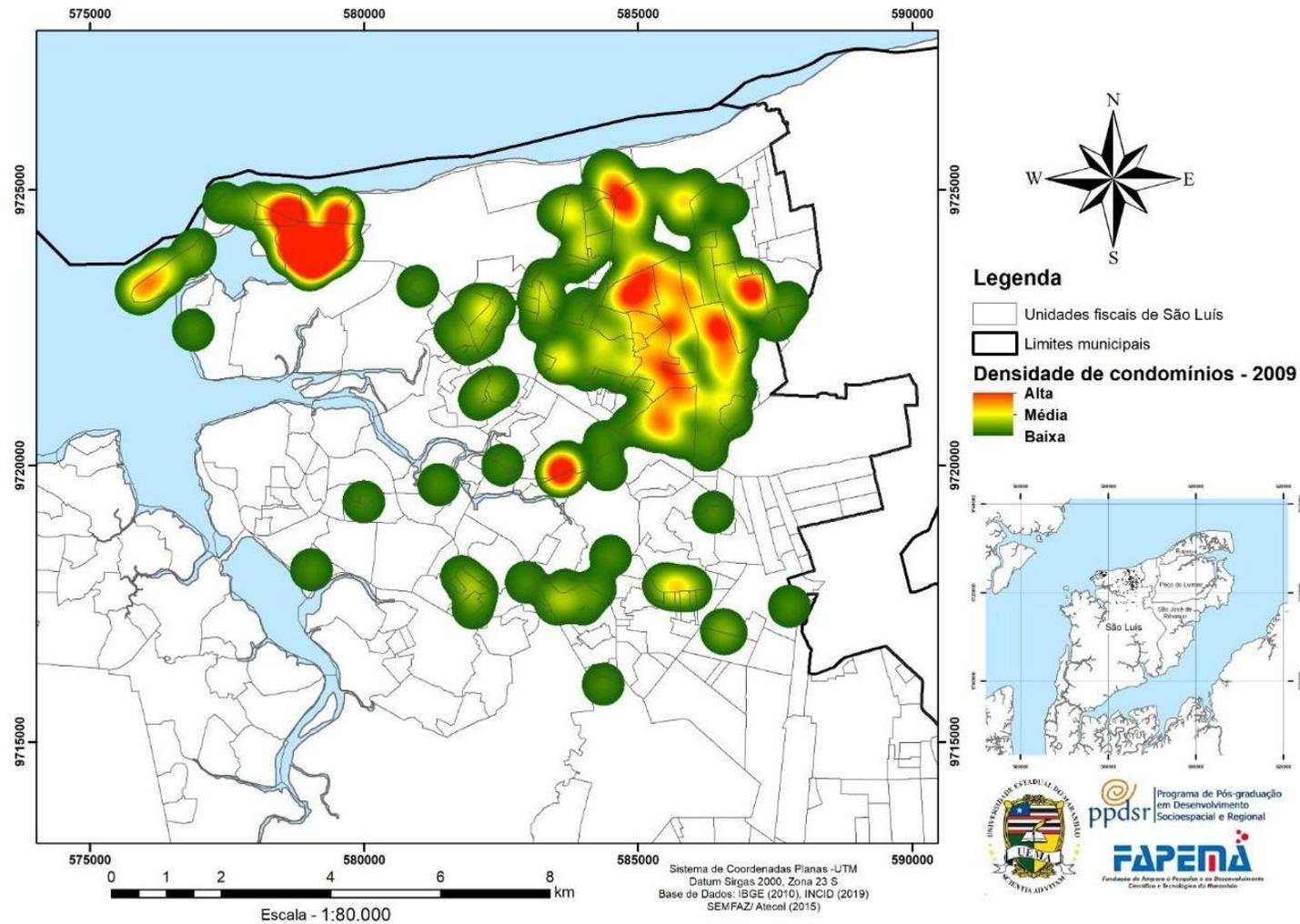
Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2015).

Figura 18: Distribuição e adensamento dos condomínios em São Luís - MA no ano 2000.



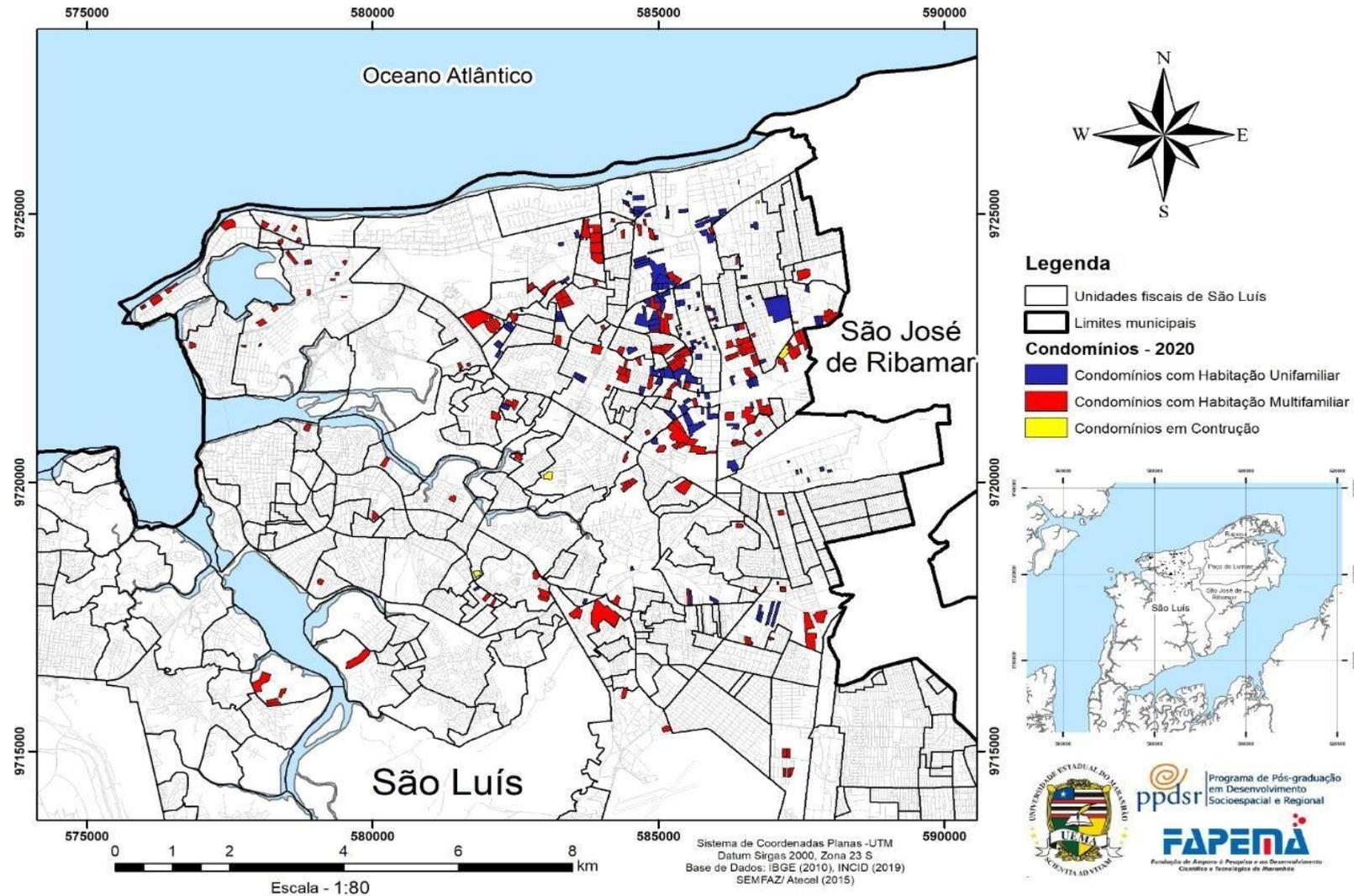
Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2015).

Figura 19: Distribuição e adensamento dos condomínios em São Luís - MA no ano 2009.



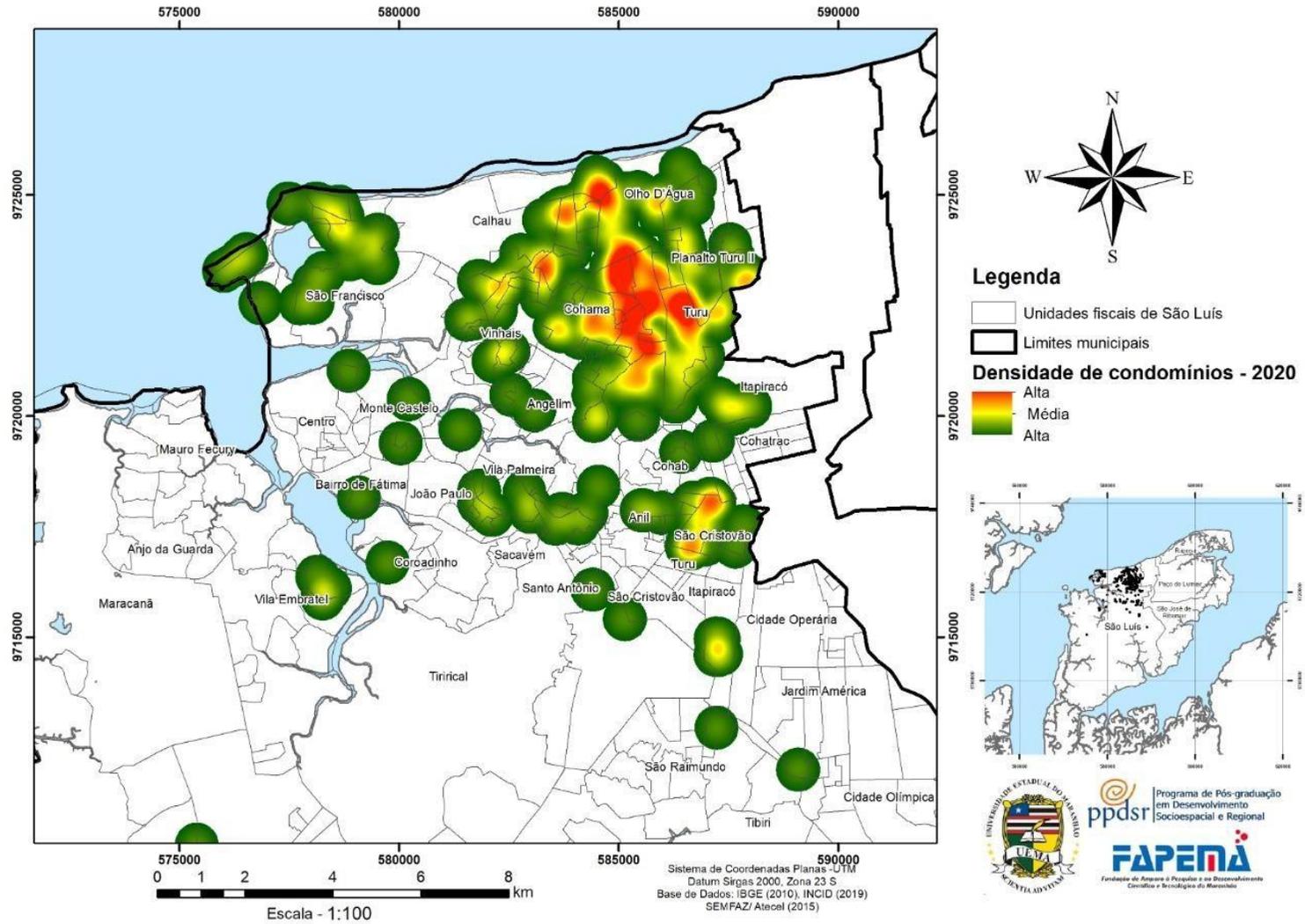
Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2015).

Figura 20: Distribuição dos condomínios em São Luís - MA no ano 2020.



Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2020).

Figura 21: Distribuição e adensamento dos condomínios em São Luís - MA no ano 2020.



Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2020).

Por sua vez, o ano de 2020 nos mostra certa diminuição do crescimento em quantitativos de empreendimentos, dada a crise econômica instalada a partir do ano de 2014 (PESSOA, 2018). Na figura 20 é possível observar a mesma tendência de preenchimento da porção norte e nordeste da capital, bem como a ocupação de porções mais ao centro sul com mais contundência que na década anterior.

Para o quantitativo dos condomínios multifamiliares foi de 191 em 2009 para 246 em 2020, configurando um aumento de 139,26%. Os condomínios do tipo unifamiliar tiveram crescimento na casa dos 132,07%, uma vez que foram de 106 para a quantidade de 140. Foram verificados dez empreendimentos novos, com limpeza do terreno para início das obras e algumas já em andamento, sendo que desse total seis são destinados à habitação multifamiliares e quatro são destinados à habitação unifamiliar. O crescimento total do número de condomínios foi da ordem de 136,70% em comparação a década anterior (Figura 16).

Da perspectiva dos perfis dos compradores, ou seja, do consumidor, é fundamental que se identifique os valores que compõem o processo de escolha de uma nova moradia, da troca do bairro e da opção da compra de um imóvel em um enclave. Assim segundo o FONSECA NETO (2012), em sua pesquisa sobre o 'status do lugar', realizada a época em que este trabalho se propôs investigar - consumada por entrevistas numa porção amostral de cerca de 300 pessoas - identificou que entre as variáveis locais que levam à mobilidade residencial, devem-se considerar, sobretudo, os fatores sociodemográficos (idade, gênero, estado civil, cor, grau de instrução, ocupação profissional, faixa de renda, renda familiar etc.), aspectos relacionados aos imóveis adquiridos (finalidade da compra, pessoas envolvidas na decisão da compra), e questões relacionadas ao deslocamento de casa ao trabalho, dentre outros temas que não serão abordados aqui.

Segundo FONSECA NETO (2012), o mercado imobiliário de São Luís, no período, registrou crescimento acelerado confirmados a partir dos dados cedidos pelo SINDUSCON-MA, entre os anos de 2005 e 2008, constatou-se a quantidade de unidades vendidas (Tabela 5). Para o mês de julho de 2008, foram ofertadas 1794 unidades residenciais e no mesmo período, em 2007, o quantitativo mostra somente 277 unidades.

Um fator importante a se verificar é que mesmo após o final das obras alguns empreendimentos continuam com as vendas das unidades por alguns anos. A partir

de dados do SIDUSCON (2020), foram identificados em 2020 cerca de 63 empreendimentos residenciais verticais com vendas ativas, somando um total de 2.965 unidades disponíveis para comercialização. Ainda se constatou que desse total as ofertas de imóveis haviam 19 no padrão super luxo, 15 no padrão *standard*, e 29 empreendimentos no padrão econômico.

Os dados do SIDUSCON revelam ainda que os bairros com maior incidência de unidades vendidas são o Turu com 63, o Alto do Calhau com 40 unidades vendidas, o Jardim Renascença com 38 unidades vendidas, a Cohama com 36 unidades vendidas. Ainda há dados referentes ao restante da Ilha, especificamente para Paço do Lumiar com o Maiobão e São José de Ribamar com o Araçagi, mas o objetivo aqui é focar somente em São Luís.

Em relação as vendas, no início da década houve um declínio considerável tendo uma ascensão no ano de 2018, no segundo trimestre com um total de 1.346 unidades vendidas só nesse período. Comparativamente para o ano de 2020, no mesmo período houve uma queda significativa no volume de vendas na casa de 54% sendo vendidas somente 619 unidades (SINDUSCON, 2020).

Importante ressaltar que apesar dos dados citados acima, ainda há grandes lacunas de informações acerca da construção civil dos condomínios na Ilha. Quantitativo de empreendimentos, unidades e vendas não são disponíveis para todos os anos dessas décadas de estudo, o que dificulta bastante o trabalho e por vezes não são considerados os limites territoriais dos municípios.

Os dados acima mostram uma perspectiva menor se comparada a levantamento realizado com as aerofotogrametrias para toda a primeira década dos anos 2000, e como afirmado anteriormente, os dados do período são pouco catalogados e há poucas referencias para a pesquisa.

Sobretudos nos primeiros anos do século é possível traçar um paralelo entre o estoque disponível de unidades e o aumento na demanda pelos rumores da instalação da Refinaria Premium I, como afirma Fonseca Neto:

Dentre os motivos do crescimento econômico em São Luís, pode-se destacar a instalação da Refinaria Premium, [...], que resultou num aumento considerável na busca de um novo imóvel, devido à migração de profissionais e empresas envolvidos nesse empreendimento, incentivando as incorporadoras a promoverem lançamentos de novos empreendimentos imobiliários e a conseqüente valorização de algumas áreas de São Luís (FONSECA NETO, 2011, p. 155).

Como outro fator importante para a análise do setor imobiliário na capital foi o aumento no valor do Custo Unitário Básico (CUB) da construção civil, teve média acima das encontradas no Nordeste, vejamos:

[...] o Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo SINDUSCON, indicador essencial no dia a dia das empresas de construção civil, sendo o instrumento utilizado para o registro das novas incorporações imobiliárias, através do qual se pode verificar o custo básico dos empreendimentos a ser lançado, além de indicador macroeconômico da evolução dos custos do setor da construção civil. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no final de 2010, o Maranhão apresentou o metro quadrado da construção civil valendo em média, R\$ 750,36, sendo o maior valor registrado no Nordeste, ficando acima das médias da própria região em que se encontra, que teve uma média de R\$ 721,57, e nas outras regiões apresentaram os seguintes resultados: Sul (R\$ 747,92) e Centro-Oeste (R\$ 746,83) (FONSECA NETO, 2012, p. 156).

De forma análoga, outra fonte de dados disponíveis é o índice Nacional da Construção Civil (INCC), que por sua vez é instrumento utilizado em financiamento pelas próprias construtoras/incorporadoras e cataloga o preço dos materiais e da mão de obra do setor, registrando para o fim do período de 2010, variação de 8,20% no acumulado no Maranhão, configurando a quinta maior do Nordeste (FONSECA NETO, 2012).

Todos esses dados econômicos apenas confirmam o crescimento do setor da construção civil responsável pela oferta de imóveis no mercado imobiliário de São Luís, sendo estimulado por alguns fatores que influenciaram num número maior de vendas de imóveis residenciais tais como: as facilidades oferecidas pelo governo federal para o financiamento e aquisição de nova moradia, com uma política de juros baixos e incentivos expressos através dos grandes programas habitacionais como o PAR, a Casa da Gente, “Minha Casa, Minha Vida” e outros. Além das classes baixas e médias, influenciadas e apoiadas por esse bom momento para a aquisição da casa própria, as classes com situação econômica mais elevada, também foram bastante representativas na aquisição de imóveis nos últimos anos, cuja exigência para compra é uma renda mensal mínima de doze salários (FONSECA NETO, 2012, p. 156).

No mercado imobiliário da capital, a entidade responsável por essa pesquisa de preços e índice de vendas como forma de auxílio aos empresários do setor é SINDUSCON (MA). Destaca-se dentre os resultados, a Velocidade de Vendas, cujo objetivo é servir de parâmetro para as análises de comportamento e tendências do mercado de produção e comercialização de imóveis.

Para os resultados encontrados sobre o que motiva o morar em condomínios fechados, Fonseca Neto (2012), observou que cerca de 45% decidiram morar em condomínios por medo da violência urbana, 22% alegaram a necessidade de lazer, as demais porcentagens ficaram empatadas em 11% para motivos de distância do trabalho, *status* e proximidade com a escola dos filhos. Para o ano de 2010 a motivação para a aquisição do imóvel adquirido ganha novas motivações e para a década seguinte os fatores se tornam semelhantes, porém com variações.

Para os resultados encontrados a respeito da renda familiar, a confirmação da autosegregação social fica evidente uma vez que se observa que a renda dos moradores é, elevada e não há muita diferença entre si: o maior percentual, de 34% dos moradores apresentaram renda entre 15 e 20 salários mínimos; seguidos por 33% dos habitantes com renda de 20 salários mínimos ou mais, 22% possuem renda entre 10 a 15 salários mínimos e por fim 11% dos moradores apresentam renda que varia de 5 a dez salários mínimos.

Então, baseado nos dados de Fonseca Neto (2012), é percebido que em relação a finalidade do imóvel adquirido, os números mostram que mais da metade dos moradores faz a aquisição para moradia com uma porcentagem de 52%, ao passo que a segunda finalidade é a de investimento com 22% do total de imóveis vendidos (aqui investimento está intimamente ligado à possibilidade de venda futura com juros ou rendimentos maiores que os de mercado no momento da compra pelo investidor), cerca de 19% compra para terceiros (um fiador familiar ou amigo), e 7% das unidades estavam disponíveis para a modalidade de aluguel.

Outras fontes também mostram as preferências relativas aos imóveis para habitação tais como pesquisas realizadas pela Caixa Econômica Federal (CEF) em 2008, que diz que o financiamento da casa própria para moradia foi apontado como motivo da compra por 43% dos entrevistados (CUBIS, 2008). A compra de imóveis para investimento apresentou um índice de 22% dos entrevistados, sendo esse item tratado por Veríssimo (2009), ao afirmar que muitos compram imóveis para investimento, prevendo que o valor deste seja maior no futuro do que é hoje e, assim, poderem usufruir melhor desse imóvel.

O fato é que nos primeiros vinte anos do século XXI o principal produto imobiliário das empreiteiras, incorporadoras e investidores foi sem dúvida o enclave/condomínio. Para a cidade de São Luís, capital do Maranhão, a sobreposição de cidades fica cada vez mais evidente e os condomínios se tornaram a grife em uma cidade já tão demandada pelos modismos. Como afirma Burnett (2011), houve uma transformação direta na linha de produção das habitações que consequentemente afetam todo o sistema urbano, não somente da capital, mas também de toda a Ilha.

Entretanto, mais do que uma alternativa para quem pode, o novo “modo de morar” é a nova galinha dos ovos de ouro do mercado imobiliário: além de converter a construção artesanal em linha de produção industrial – um único terreno, um único projeto, uma equipe de execução -, incorporadoras e construtoras superfaturam ao juntar várias edificações em uma só gleba. Pois, com isso, burlam a Lei de Uso e Ocupação do Solo e alcançam taxas de aproveitamento do terreno impossíveis em lotes isolados. Basta observar os adensados condomínios erigidos na cidade, “selvas de pedras” encortiçados, sem a privacidade, a ventilação e o verde anunciado nos panfletos publicitários (BURNETT, 2011, p. 56)

Logo, pode-se observar que os meandros urbanos, os conflitos na escala urbana oriundos do advento dos enclaves urbanos ainda é quesito de fortes questionamentos acerca do futuro da cidade. Vejamos a seguir a abordagem na escala cidadina de tais conflitos.

5.3 O empobrecimento do repertório tipomorfológico dos modos de morar em São Luís.

Como já dito anteriormente, São Luís ainda passaria por transformações urbanas que vieram a partir das necessidades dos grandes projetos nacionais, como exemplo disso tem-se a construção de pontes sobre o Rio Anil, economia comercial e portuária, construção dos primeiros conjuntos habitacionais (MOREIRA; DINIZ, 2012, p.11). Esses fatores tiveram importante papel para a primeira década dos anos 2000, sobretudo com o ‘*boom imobiliário*’ que se sucedeu na capital.

No período de 1970 a 2000 a cidade passou por um processo de urbanização modernista impulsionada pela concentração econômica incorrendo para um crescimento populacional (BURNETT, 2008). Entre 2000 a 2010 fortes transformações econômicas ocorreram devido ao crescimento das exportações de commodities minerais e agrícolas impulsionadas pela industrialização chinesa,

transferências federais que cresceram numa taxa de 5% a.a.; e do crédito ao consumo e ao financiamento imobiliário (IMESC, 2008 *apud* LOPES, 2018; p.92).

Paralelamente a isso ocorreu também a crise da segurança pública que transcorreu nos anos 90 e se arrasta até os dias atuais (SANTOS; GONTIJO, 2015), o que torna o fator segurança como uma das principais justificativas de mercado dos condomínios fechados.

Ao passo em que as cidades têm se tornado mais importantes como habitat humano, sobretudo no Brasil com suas taxas elevadas de urbanização, o entendimento da cidade como moradia remonta não somente a ocupação como abrigo físico, mas como uma experiência corporal e narrativa de um espaço constantemente em obras e submetido a fluxos de trajetórias infinitas (DE SOUZA, 2012).

De Souza (2012), nos diz que esses tecidos urbanos, são também representantes de partes do território da cidade, bem como a compõem historicamente. Logo, não há como separar os tecidos como qualificativas temporais em exclusão à cidade. São componentes de uma mesma malha, de um mesmo tecido urbano e o caracterizam como tal tornando imagem da cidade, e parte de sua apropriação, espectro dos seus habitantes.

É a esta dupla condição que os enclaves residenciais urbanos são submetidos, ao mesmo tempo em que, enquanto "enclaves" são tratados como uma unidade, um corpo; enquanto cidade, eles devem ser entendidos como "tecido narrativo" contínuo e atemporal. Portanto, é diante desta dupla condição de corpo temporariamente limitado e de narrativa vivida no presente que não cansa de reinventar seu passado e de narrar suas imagens do futuro, que voltamos nosso olhar para estes enclaves residenciais urbanos (DE SOUZA, 2012, p. 2).

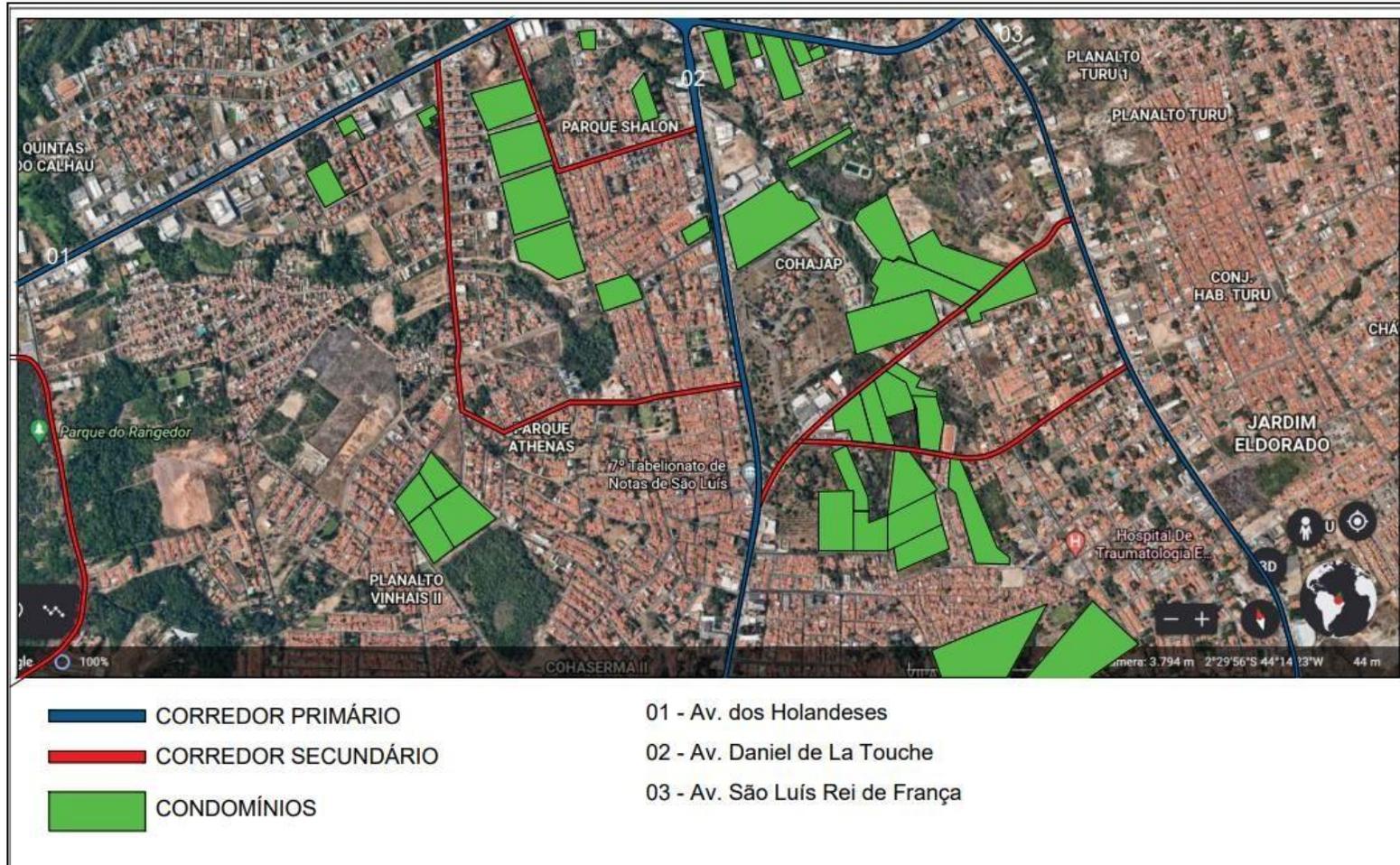
Para exemplificar melhor, foram selecionadas algumas áreas de grande relevância par o trabalho, dentre as quais foram constatados com maior incidência os conflitos da escala urbana. Essa aproximação se fez necessária para a observação direta do que foi abordado nos tópicos conceituais descritos nos capítulos 3 e 4. O bairro da Cohama é emblemático para a pesquisa (mesmo que esta não se restrinja a ele) e a primeira área exposta é formada por regiões circunvizinhas ao bairro e na aproximação pode-se verificar (Figura 22).

Na cidade de São Luís do Maranhão, a produção dos enclaves residenciais está diretamente ligada à habitação condominial unifamiliar, multifamiliar e prédios de escritórios (estes em quantidade significativamente menor), inicialmente produzidos

em lotes urbanos individuais e que recentemente vêm se notabilizando pela produção de enclaves urbanos verticais e horizontais. O preenchimento das glebas da cidade por essa tipologia tem sido fator de modificação drástica da malha e do tecido urbano.

Como afirma De Souza (2012), ocorre em São Luís a substituição de um condomínio por lote para um condomínio por gleba, o que caracteriza a modificação direta destes no tecido urbano e nas suas interfaces com a função social e funcionamento da cidade. Tais modificações são causadoras de perda de diversidade no tecido urbano e, conseqüentemente, de suas narrativas. Percebe-se pela análise da figura 22, a existência de poucos corredores secundários (em vermelho) que façam a ligação entre os corredores primários (em azul). Grandes glebas que foram utilizadas para os loteamentos urbanos e possuem a característica de porosidade e permeabilidade, com várias possibilidades de deslocamento e narrativas peculiares de cada desenho urbano, estão gradativamente sendo substituídas por condomínios que cercam todo o entorno das glebas privatizando o espaço. Ao passo em que se percebe o aparecimento de glebas que são ocupadas por enclaves fechados, essa característica da porosidade e permeabilidade é perdida, descaracterizada, configurando em um cenário interno, uma “narrativa” que não conversa com a cidade ao seu redor.

Figura 22: A perda de porosidade das glebas ocupadas pelos enclaves fechados.



Fonte: Autor (2021). Adaptado do Google Earth (2021).

Por vezes a mesma gleba, ainda que vizinha, não traduz a personificação de vizinhança, nem com a possibilidade de deslocamentos e nem com a percepção de que os enclaves estão no mesmo bairro, ou mesmo distrito urbano. Essa característica excede a permeabilidade no que tange à mobilidade urbana e por vezes, ainda que vizinhos de muros, os habitantes são separados por longos minutos, e longos trajetos tanto em transporte público quanto em passeios a pé. Como afirma De Souza, 2012, o mercado parece trabalhar em conjunto e se faz evidente com a supremacia do automóvel.

O autor acima, diz ainda que a supremacia do automóvel tem ocupado de maneira dramática o espaço público. Tal fator corrobora para a disseminação da atual lógica de urbanização que é difusa e fragmentada e, ainda, que remonta à antiga produção de tecidos urbanos monofuncionais, espreado ainda mais a cidade e multiplicando a necessidade de deslocamentos (DE SOUZA, 2012).

Na figura 23, os números 10 e 14 são condomínios cujas obras foram realizadas pela mesma construtora e possuem os respectivos nomes: Condomínio Quintas do Sol, e Condomínio Quintas do Sol II. Aquele é composto por edificações multifamiliares com até cinco pavimentos e tem sua entrada – guarita – voltada para a Rua Deputado Raimundo Leal, longe do “incomodo” do bairro da Vicente Fialho; ao passo que este é um enclave composto por edificações unifamiliares e tem sua entrada voltada para a Rua Retiro Natal, e teve seu valor de negócio/venda desfavorecido pela localização de sua entrada. Entre os dois condomínios há somente um muro que impede a circulação de pedestres e carros. Quando este fator é analisado sob a ótica das redes urbanas percebe-se que os enclaves residenciais urbanos são cada vez mais excludentes em relação à cidade, como nos diz De Souza, 2012.

Quanto às redes urbanas, destacamos a interferência da produção de enclaves residenciais na malha urbana, pois este tipo de empreendimento é marcado pela ocupação de uma grande área urbana, murada e com uma única entrada controlada por uma guarita. Esta configuração é responsável por uma maior congestão na circulação da malha, pois ela favorece o aumento da necessidade de deslocamentos através da redução da porosidade e da permeabilidade dos tecidos urbanos (DE SOUZA, 2012, p. 04).

De forma semelhante os condomínios 06, 07 e 08 (Figura 23) – respectivamente Condomínios Majestic I, Gran Village e Village das Palmeiras -

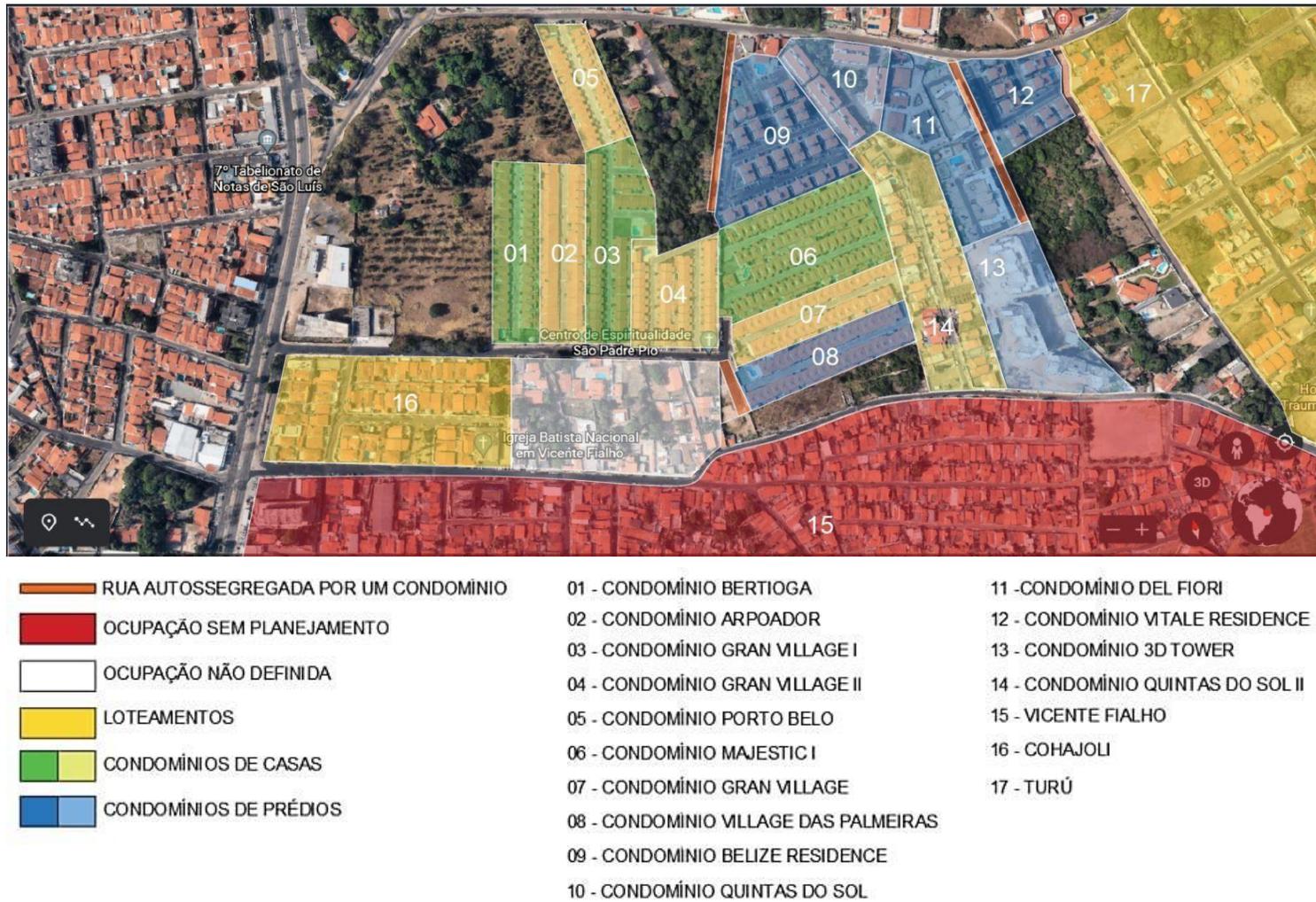
ocupavam a mesma gleba e eram um único terreno que foi dividido em três partes e ocorre o mínimo de interação com o tecido narrativo externo, tanto do Conjunto Cohajoli quanto do Bairro do Vicente Fialho (Figura 23), neste último há o isolamento por um muro que separa ruas que dão acesso aos condomínios e ruas do bairro.

Para De Souza (2012) a cidade de São Luís tem sofrido com a proliferação de enclaves residenciais privados, pois eles funcionam como grandes empecilhos à permeabilidade da cidade principalmente quando pensamos em uma rua com uma tessitura mais diversa, formada por quadras menores e uma diversidade de usos que gerem um número maior de trajetórias possíveis. Tais características não são exclusivas de um movimento temporal, mas sim de cidades que trabalham para que seus cidadãos tenham melhores experiências, vivências e percepções, tanto da urbanidade quanto do acolhimento característico de cada cidade.

Outra característica a ser notada diz respeito ao fator autossegregação que os enclaves comportam. Nota-se, pelo estudo de campo, que há muito mais da autossegregação dos condomínios fechados que simplesmente seu “cercamento” por muros. Em algumas manchas urbanas que comportam essa tipologia verifica-se que o principal produto para o mercado é a quase completa segregação das áreas do seu entorno. Há a nítida característica de, propositalmente, não haver mistura nas formas de ocupação das porções urbanas como vê-se na figura 24. As ocupações irregulares até se fundem as ocupações planejadas nos loteamentos (como no caso a área em branco na figura 23), mas os enclaves se fecham até mesmo em ruas onde a possibilidade seria real como na figura 26.

Na aproximação da figura há o exemplo grosseiro de autossegregação pelo condomínio 3D Tower, número 13 na figura 23, em que a rua de acesso, uma rua “enclavada”, completamente cercada por condomínios, exceto na sua saída não traz a sensação de segurança tão almejada como incitação à venda (Figura 26). Uma única rua dá acesso ao condomínio, A rua Deputado Raimundo Leal, e os fundos do enclave, que por sua vez faz limite com a ocupação do bairro do Vicente Fialho, é onde no projeto, se destinou o recolhimento dos resíduos sólidos e coleta de lixo (Figura 25).

Figura 23: Adensamento por enclaves urbanos em São Luís, bairro Vicente Fialho.



Fonte: Autor (2021), adaptado do Google Earth (2021).

Figura 24: Rua enclavada por condomínio, entrada do 3D Tower.



Fonte: Autor (2021).

Figura 25: Área de recolhimento dos resíduos sólidos e coleta de lixo na Rua Retiro Natal, fundos do 3D Tower.



Fonte: Autor (2021).

Figura 26:Figura 27:Rua sem saída isolando o condomínio Village das Palmeiras do bairro Vicente Fialho.



Fonte: Autor (2021).

Note-se ainda que para além do interesse das construtoras e empreiteiras nas opções de projeto, há o fator de participação popular nas decisões acerca da organização da cidade que é totalmente deixado à parte. O exemplo do recolhimento do lixo voltado para a área do Vicente Fialho é emblemático sobretudo no que tange a autosegregação e falta de solidariedade do mercado.

De Souza, 2012, argumenta que ao se tratar de uma multiplicidade de redes sociais, deve-se pensar na multiplicidade de interesses individuais e de grupos sociais, que nem sempre convergem entre si, nem tampouco convergem com os interesses do bem-estar coletivo dos moradores de uma cidade.

Para o caso de São Luís, os interesses dos setores envolvidos no processo e que detém o capital, são defendidos por “lobbys” na câmara de vereadores e órgãos que tem poder de ação no ordenamento e implemento do Plano Diretor. O já conhecido Plano Diretor, revisado em 1992, é utilizado como ferramenta para a disseminação do tipo condominial como nos diz De Souza (2012).

Há ainda outros pontos da cidade, separados aqui que configuram especificamente zonas de conflitos similares aos descritos acima dentre os quais separou-se mais um exemplo como no caso do Planalto Vinhais II, onde ainda existem grandes glebas e as mesmas, pouco a pouco estão se tornando condomínios (figura 27).

Figura 27: Adensamento por enclaves urbanos em São Luís, bairro Planalto Vinhais II.



 RUA AUTOSSEGREGADA POR UM CONDOMÍNIO	01 - CONDOMÍNIO LA RAVARDIERE	09 - CONDOMÍNIO ATHENAS PARK V
 RUA FECHADA POR UM CONDOMÍNIO E MORADORES	02 - CONDOMÍNIO COSTA DO SAUÍPE	10 - LOTEAMENTO PLANALTO VINHAIS II
 OCUPAÇÃO SEM PLANEJAMENTO	03 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLORADO	11 - LOTEAMENTO
 LOTEAMENTOS	04 - CONDOMÍNIO SPACE CALHAU	12 - ALTO DO CALHAU
 CONDOMÍNIOS DE CASAS	05 - CONDOMÍNIO COPENHAGEM	13 - CONDOMÍNIO EM FASE INICIAL DE OBRAS
 CONDOMÍNIOS DE PRÉDIOS	06 - CONDOMÍNIO ATHENAS PARK IV	14 - QUADRA FECHADA PELOS MORADORES
 CONDOMÍNIOS EM OBRAS	07 - CONDOMÍNIO ATHENAS PARK III	
	08 - CONDOMÍNIO ATHENAS PARK I E II	

Fonte: Autor (2021), adaptado do Google Earth (2021).

Obviamente tais conflitos são reproduzidos em larga escala na cidade, sobretudo no período aqui estudado entre os anos de 2000 e 2020. O recorte apresentado na aproximação, o bairro do Vicente Fialho e conjunto Cohajoli, é caráter exemplificativo e pode ser observado em outras áreas com adensamento semelhante

em diversos distritos de São Luís. Outra área da cidade utilizada como ponto de referência para exemplificação dos conflitos da escala urbana é o bairro do Planalto Vinhais II, que possui ligação com altos do Calhau e Calhau como mostra a figura 27.

No caso da figura 27, observa-se que o condomínio La Ravardiere, representado pelo número 01, foi construído como um loteamento e após o ano de 2010 houve o “cercamento” com adaptação de uma guarita e contratação de empresa para o controle de entrada e saída, bem como manutenção de áreas comuns, ainda que somente circulação e uma pequena praça. Também é possível notar que antes havia uma abertura que possibilitava o acesso ao bairro que fica em frente ao condomínio Costa do Sauípe, número 02 e de fundo com o La Ravardiere. Nitidamente houve perda da porosidade e permeabilidade urbana, além da autossegregação oriunda não só do *status* que os condomínios possuem, mas também pelo desejo de segurança por parte dos moradores, uma vez que quando aberto servia de acesso aos moradores do alto do calhau ao loteamento.

Ainda como resultado do processo o surgimento de ruas fechadas ao acesso de não moradores tem se tornado comum como é possível verificar na rua Visconde de Mauá que teve o final da rua fechado com portões pelos moradores da quadra 11 e em concordância com o condomínio Copenhagem, número 05 na figura 27. Existia uma pequena rua de acesso ao bairro de ocupação sem planejamento atrás do condomínio, a qual foi fechada pelos moradores e pelo condomínio Copenhagem. Entre os condomínios 03, 04 e 13, de obras realizadas pela mesma construtora, foi criada uma rua enclavada entre os mesmos, ainda sem nome, cujo acesso somente é utilizado para a obra do condomínio 13 e será futuro acesso ao mesmo (Figuras 28 e 29).

De forma semelhante definiu-se que os enclaves descritos para a determinação do crescimento são os que por sua vez geram os conflitos da escala urbana nos quais são os condomínios de habitações unifamiliares e os condomínios de habitações multifamiliares a partir de duas torres, pois configuram como os que ocupam maiores parcelas das glebas que podem causar falta de permeabilidade, porosidade e mobilidade urbana. Pode-se verificar a seguir o crescimento da tipologia nas mais variadas malhas urbanas da cidade e que, para esta produção, verificou-se mais adequado utilizar a divisão por rendimento nominal utilizado pela prefeitura.

Figura 28: Rua enclavada de acesso ao condomínio em obras.



Fonte: Autor (2021).

Figura 29: Rua enclavada de acesso ao condomínio em obras entre o Space Calhau e Condomínio em obras.



Fonte: Autor (2021).

Para o levantamento, classificação e características principais dos condomínios, foi realizada a análise de imagens de aerofotogrametria disponível para os anos de 2000, 2009 e 2020, assim como a pesquisa de campo para ratificar e retificar possíveis distorções. A partir das classificações do mapa de rendimento nominal (Figura 30) mensal de 2006, também foi pensada a classificação e a justificativa da classificação. O mapa de rendimento nominal mensal (Figura 30) foi elaborado e aproximado da realidade atual a partir do último censo realizado pelo IBGE, em 2010, visto que devido a pandemia de COVID 19, no ano de 2020, impediu a realização do censo decenal coordenado pelo Governo Federal.

Para efeito desta pesquisa foram considerados somente os condomínios de prédios com número de torres igual ou superior a duas. Assim optou-se por definir seis classificações, tomando como base os dados obtidos em registros da prefeitura de São Luís, em mapa nominal de renda por áreas, e a classificação definida pelo IBGE (2020) quanto a dados censitários da população. As figuras de 31 a 34 representam a distribuição espacial por setores de rendimento nominal na cidade de São Luís para os anos de 2000, 2009 e 2020.

Assim observou-se os seguintes padrões:

- a) Condomínios de Prédios em Bairros de Classe Alta (CPBCA): condomínios com mais de duas edificações sobrepostas, com duas ou mais torres, que se localizam em bairros com população cuja renda seja superior a 10 salários mínimos;
- b) Condomínios de Casas em Bairros de Classe Alta (CCBCA): condomínios onde há residências, de até dois pavimentos, não sobrepostas, que se localizam em bairros com população cuja renda seja superior a 10 salários mínimos;
- c) Condomínios de Prédios em Bairros de Classe Média (CPBCM): condomínios com mais de duas edificações sobrepostas, com duas ou mais torres, que se localizam em bairros com população cuja renda esteja entre 2 e 10 salários mínimos;
- d) Condomínios de Casas em Bairros de Classe Média (CCBCM): condomínios onde há residências, de até dois pavimentos, não sobrepostas, que se localizam em bairros com população cuja renda esteja entre 2 e 10 salários mínimos;
- e) Condomínios de Prédios em Bairros de Classe Baixa (CPBCB): condomínios com mais de duas edificações sobrepostas, com duas ou mais torres, que se localizam em bairros com população cuja renda esteja abaixo 2 salários-mínimos;

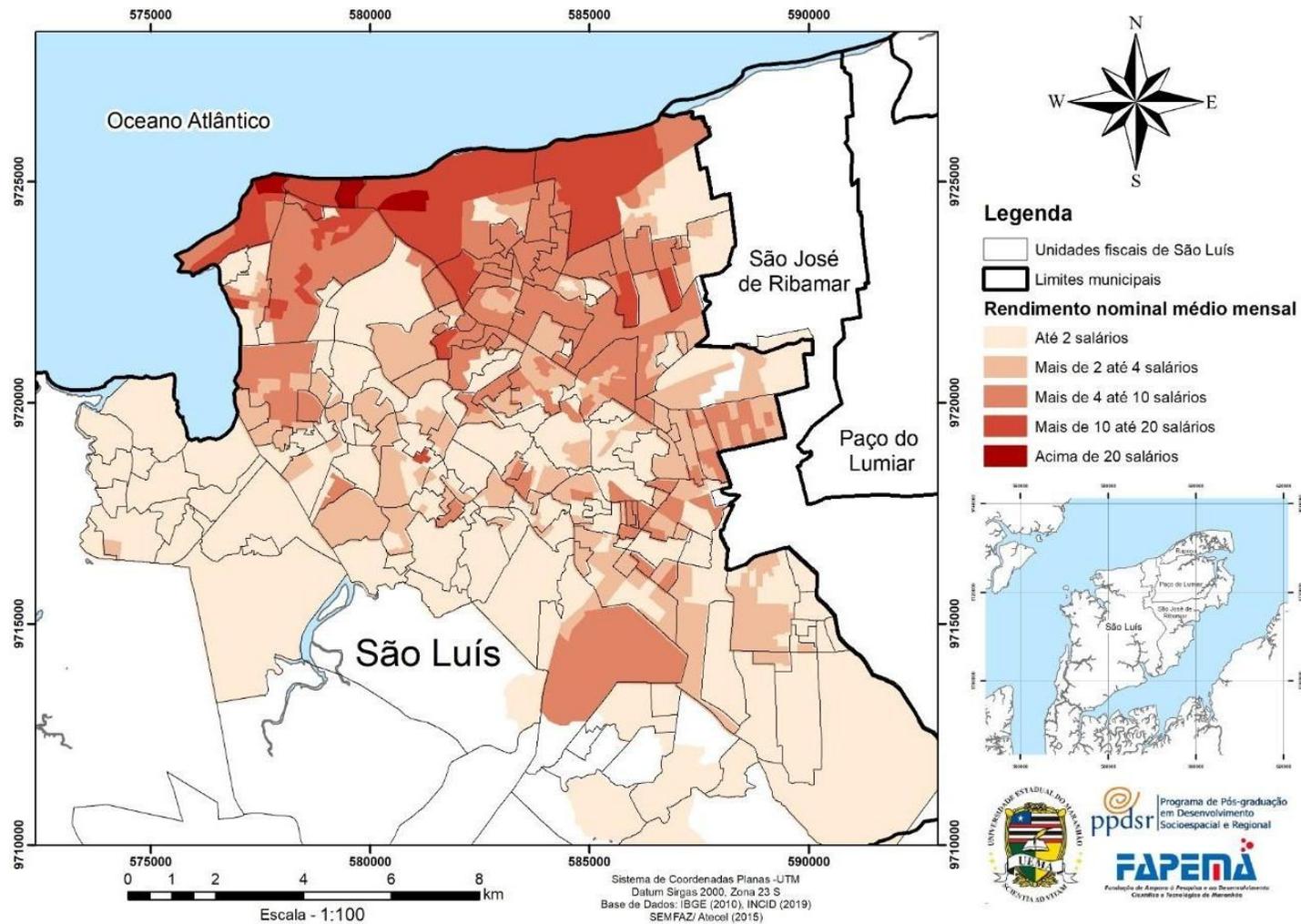
f) Condomínios de Casas em Bairros de Classe Baixa (CCBCB): condomínios onde há residências, de até dois pavimentos, não sobrepostas, que se localizam em bairros com população cuja renda esteja abaixo de 2 salários mínimos.

Os resultados obtidos a partir desta pesquisa mostraram que o período assinalado entre os anos de 2000 e 2020 apresentou grande crescimento na zona urbana de São Luís para as classificações descritas. Grandes glebas e terrenos desocupados com formato irregular foram utilizados pelas empreiteiras para a construção de empreendimentos do tipo condomínios.

O ano de 2000 foi marcado pelo predomínio dos condomínios de prédios em bairros com população de alta renda totalizando 38 empreendimentos. De forma similar, os condomínios de casas em bairros com população de alta renda totalizaram 14 registros. Os condomínios de prédios em bairros com população de média renda possuíam número de 43 registros e os condomínios de casas marcaram 19 empreendimentos. Para os condomínios de prédios em bairros de população de baixa renda foram encontrados somente 08 e os condomínios de casas marcaram quatro ocorrências. A figura 31 mostra o mapeamento dos condomínios na zona urbana de São Luís, ano 2000.

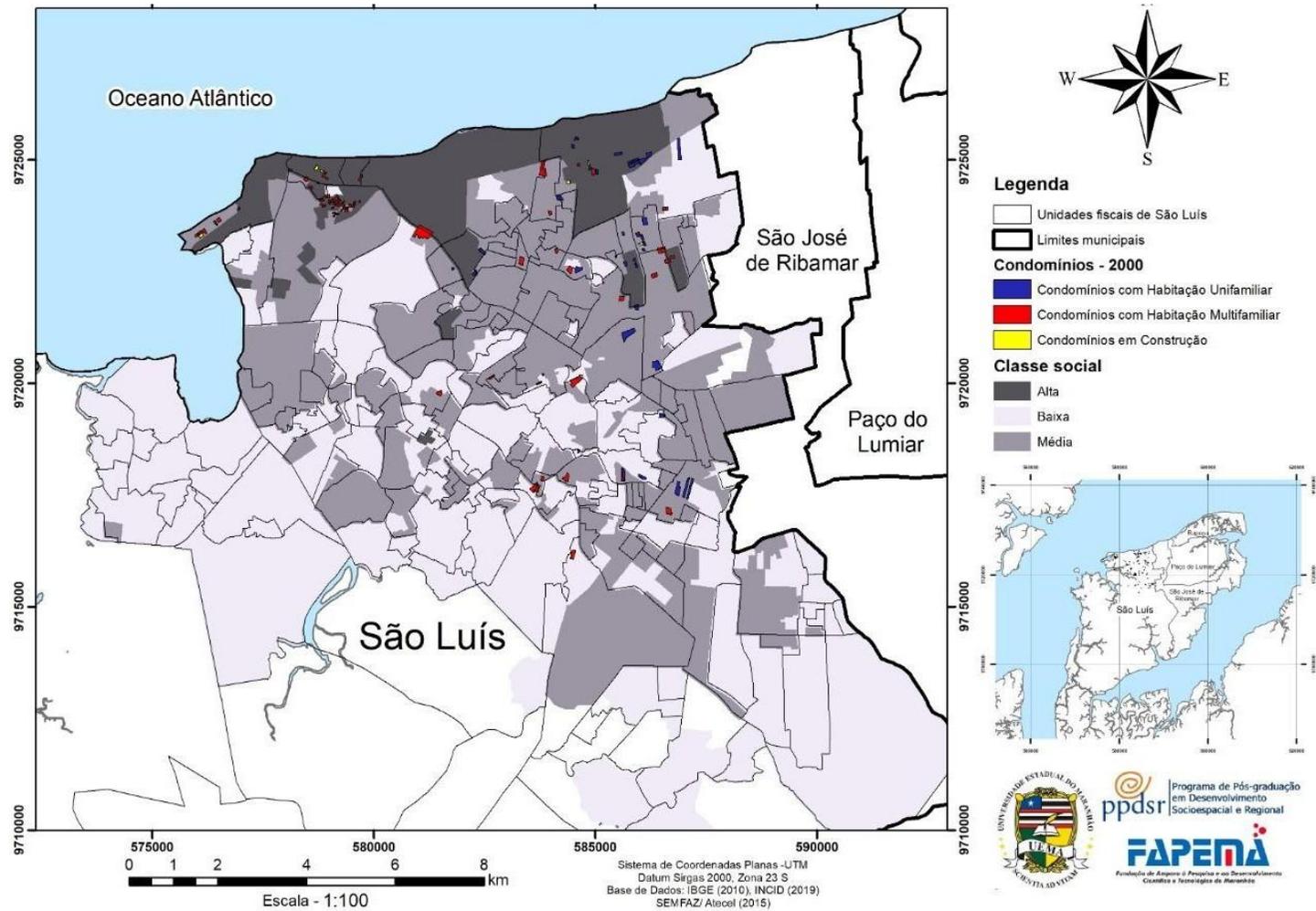
Transcorridos nove anos, foi verificado que para o ano de 2009 o número de condomínios de prédios em bairros com população de alta renda teve aumento em suas quantidades indo de um total de 38 para 74 exemplares, e ao verificarmos os condomínios de casas em bairros de alta renda, constatou-se que também houve aumento indo de 14 para 33 condomínios. Os condomínios de prédios em bairros com população de média renda por sua vez, cresceram vertiginosamente alcançando 102 empreendimentos, e os condomínios de casas passaram de 19 unidades para 67 ao todo. Os condomínios de prédios em bairros com população de baixa renda que antes era de oito exemplares passaram ao número de 17 condomínios, e os condomínios de casas em bairros de baixa renda permaneceram em um total de quatro unidades. Os resultados desse crescimento podem ser observados espacialmente na figura 32 e graficamente na figura 34.

Figura 30: Setores de rendimento nominal médio mensal no ano 2010 para São Luís, Maranhão.



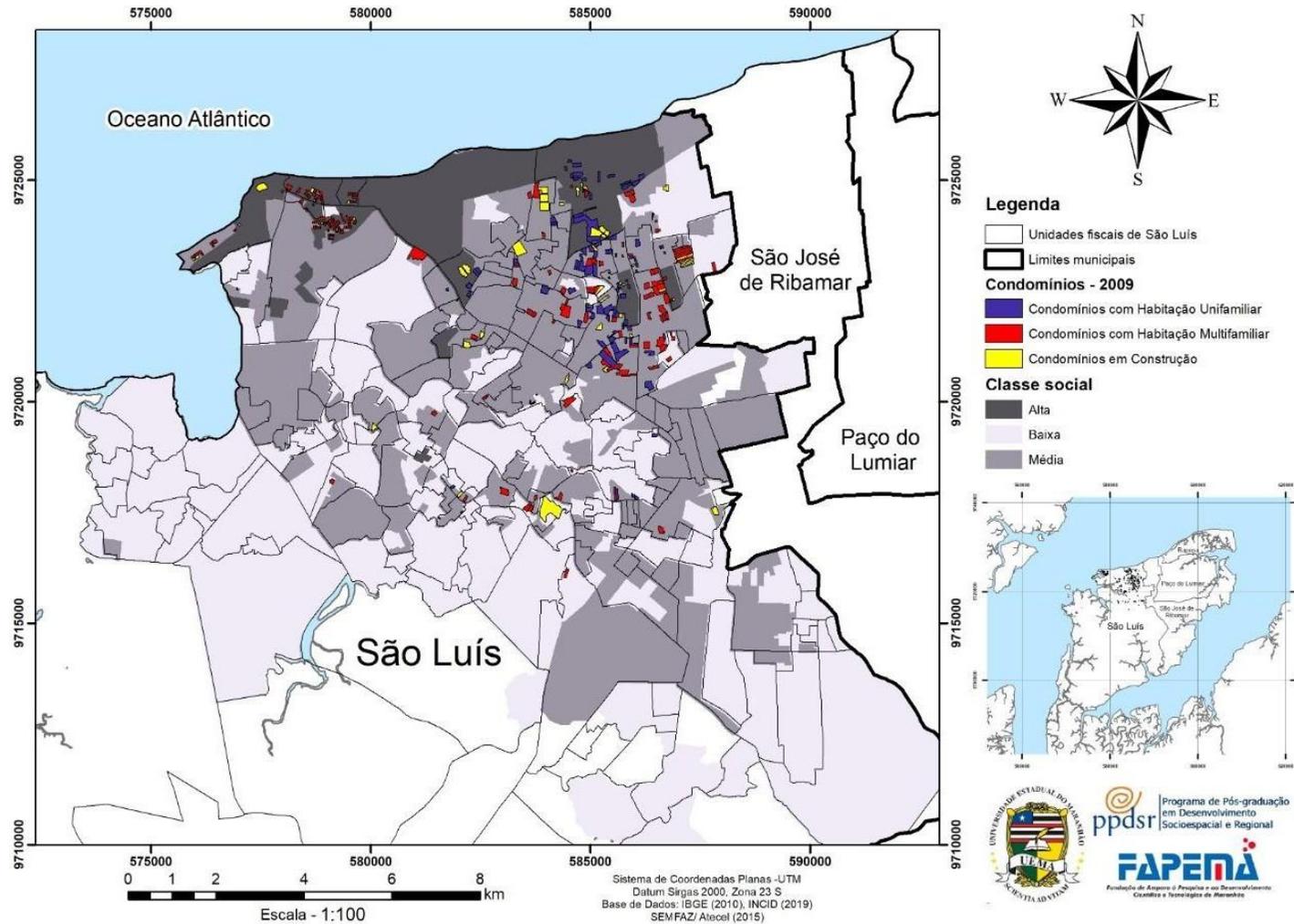
Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2020) e IBGE (2020).

Figura 31: Condomínios por faixa de renda nominal no ano 2000 para São Luís, Maranhão.



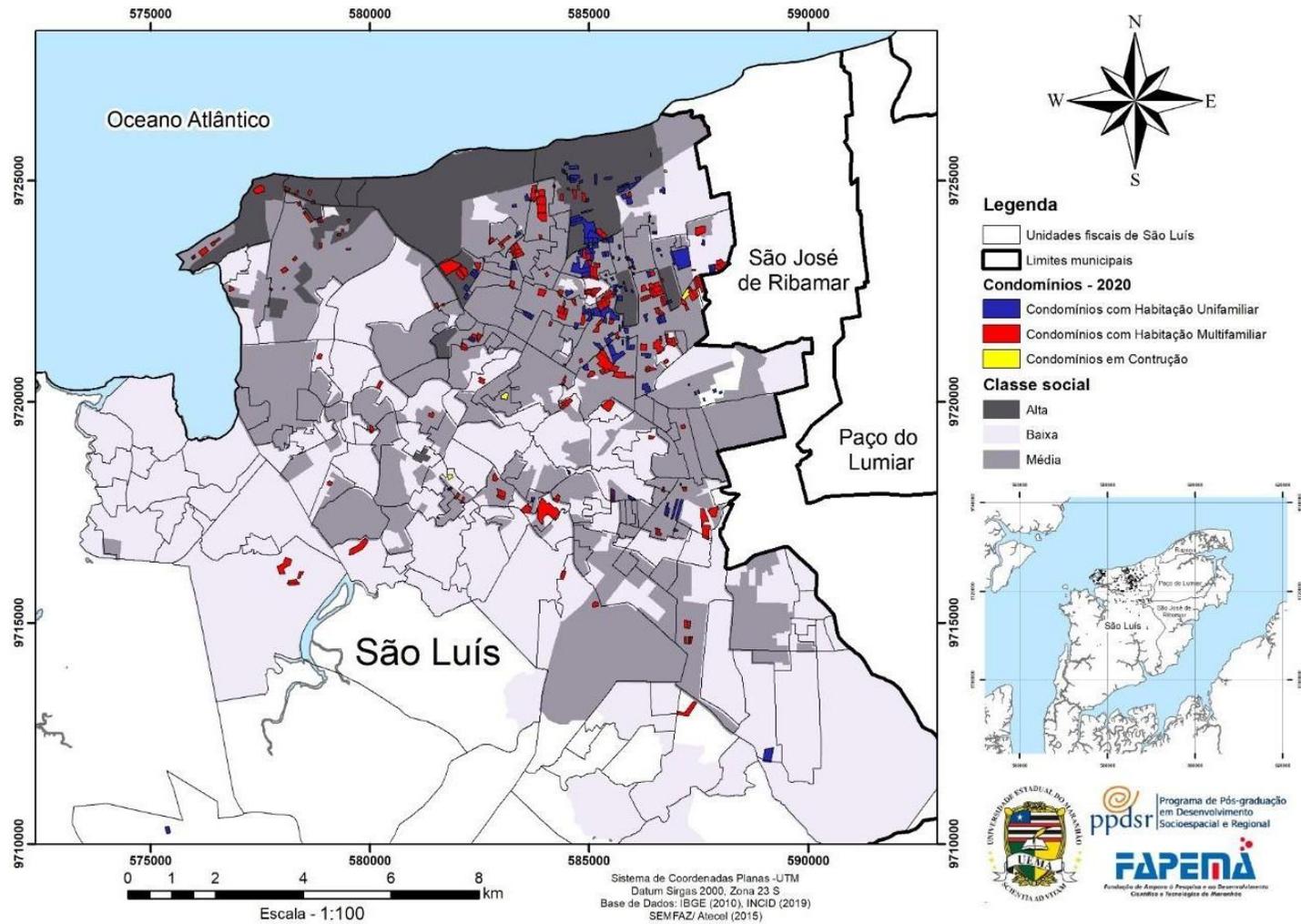
Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2020) e IBGE (2020).

Figura 32: Condomínios por faixa de renda nominal no ano 2009 para São Luís, Maranhão.



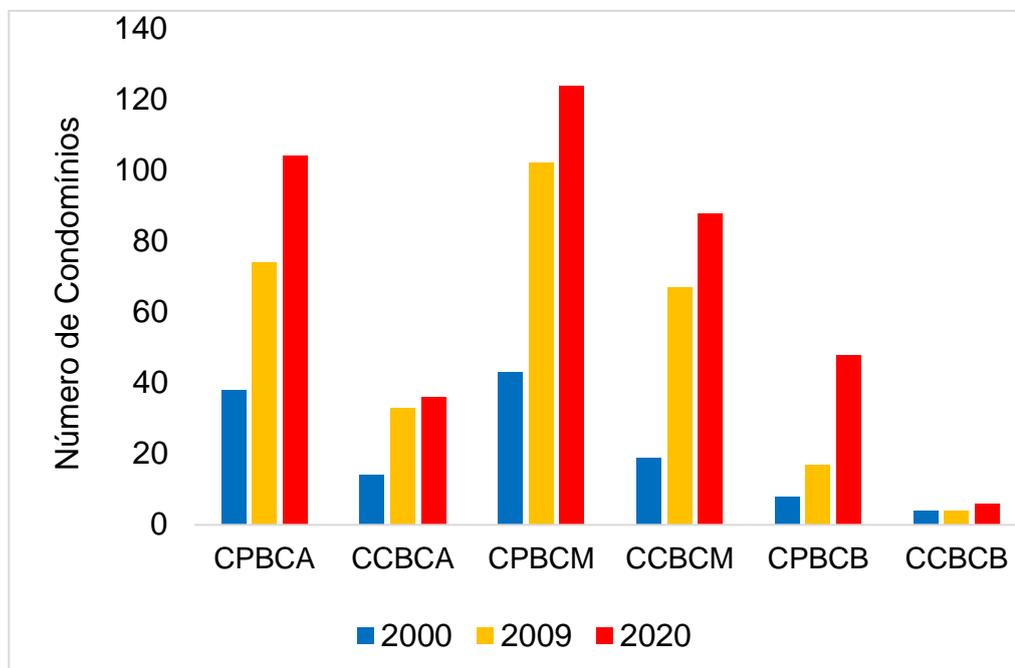
Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2020) e IBGE (2020).

Figura 33: Condomínios por faixa de renda nominal no ano 2020 para São Luís, Maranhão.



Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2020) e IBGE (2020).

Figura 34: Aumento do número de condomínios entre os anos de 2000, 2009 e 2020 para a zona urbana do município de São Luís, Maranhão.



CPBCA - CONDOMÍNIOS DE PRÉDIOS EM BAIROS DE CLASSE ALTA
 CCBCA - CONDOMÍNIOS DE CASAS EM BAIROS DE CLASSE ALTA
 CPBCM - CONDOMÍNIOS DE PRÉDIOS EM BAIROS DE CLASSE MÉDIA
 CCBCM - CONDOMÍNIOS DE CASAS EM BAIROS DE CLASSE MÉDIA
 CPBCB - CONDOMÍNIO DE PRÉDIOS EM BAIROS DE CLASSE BAIXA
 CCBCB - CONDOMÍNIO DE CASAS EM BAIROS DE CLASSE BAIXA

Fonte: Autor (2021). Dados da prefeitura de São Luís, SEMFAZ, carta de aerofotogrametria - Atecel (2020) e IBGE (2020).

Para o ano de 2020, a figura 33 nos mostra o crescimento para os condomínios de prédios em bairros com população de alta renda para um total de 104, e os condomínios de casas foram a um total de 36 enclaves. Os condomínios de prédios em bairros com população de média renda somaram total de 124, e os condomínios de casas somaram total de 88 enclaves. Por fim, os condomínios de prédios em bairros com população de baixa renda foram 48 ao todo e os condomínios de casas somaram 6 empreendimentos (figura 34).

Como pode-se notar com a verificação dos mapas produzidos a partir da aerofotogrametria temos um grande aumento na quantidade dos condomínios na Ilha

do Maranhão durante o recorte temporal da pesquisa. A seguir há a investigação e discussão acerca das consequências e de algumas possíveis causas desse crescimento.

Conforme o Instituto Brasileiro de geografia e Estatística aponta, após o ano de 2005, a migração contribuiu com aumento populacional da ordem 63.846 migrantes. Deste total, a maior parte fixou-se na zona urbana (61.310 hab.), enquanto apenas 2.536 na zona rural. O aumento populacional ocorreu devido as fortes transformações econômicas entre os anos de 2000 e 2010 (PNUD, 2014) das quais algumas já citadas em capítulos anteriores. A capital do Estado do Maranhão tornou-se uma fronteira agromineral que propiciou o surgimento de correntes migratórias dos mais diferentes estados da federação e países (LOPES, 2018; p. 92).

Entre as décadas de 1970 e 1990, o município de São Luís, a partir da Companhia Habitacional do Maranhão (COHAB-MA), promoveu a construção de vinte e cinco conjuntos habitacionais destinados à população. Neste processo, áreas escolhidas, minimamente planejadas, abrigaram mais de 40.000 habitantes. Comparativamente a população total de São Luís na década de 1980, entremeio do período citado, era de aproximadamente 240.431 habitantes que ocupavam esparsamente o território (IBGE, 2000) consolidando alguns bairros como a Cohab, Vinhais, Bequimão e Angelim (VASCONCELOS, 2014, p.18).

No entanto, tempo depois este modelo de programas de habitação subsidiadas entraram em declínio (COPANS, 1999) que somado ao grande período de estagnação urbana em São Luís levou o mercado imobiliário local a inserir uma alternativa às famílias de classe média. Surgiram então, conjuntos com reduzidas unidades familiares de baixa altura implantados nas proximidades das áreas urbanizadas (BURNETT, 2008, p 134), estes citados na frase anterior, seriam os condomínios coma tipologia das construções do Alto do Angelim e proximidades – esta seria a prefiguração e a demarcação mercadológica real do início da era dos condomínios, principal produto do mercado imobiliário da construção civil em São Luís nos primeiros anos do século XXI. Aos poucos o que antes era pontual espalha-se pela cidade como forma de habitação e status.

De forma semelhante, com o inchaço populacional, as mesmas tipologias foram adotadas para a resolução dos problemas de habitação para as baixas rendas, servidores públicos estaduais e municipais (a estes, anteriormente eram destinados

os Conjuntos Habitacionais). Como alternativa aos déficits habitacionais foram construídos condomínios, com cinco pavimentos e até 65m², com o objetivo de servir aos funcionários públicos de baixa renda como é o caso do Condomínio Um Novo tempo no Bairro do Cohafuma – atualmente com ótima localização em frente à Assembleia Legislativa do Maranhão. Também podemos perceber essa nuance com o advento do programa Minha Casa Minha Vida aparecendo como alternativa as sub-habitações (palafitas) no bairro da Camboa, margeando o Rio Anil (FERREIRA, 2014) (embora a tipologia seja semelhante, as habitações do programa Minha Casa Minha Vida não se enquadram na classificação de condomínios). Um dos pontos que favoreceu esse incremento foi o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) (FERREIRA, 2014).

Na década de 1990 uma crise de segurança pública toma forma, se arrasta e se intensifica nos dias atuais (SANTOS; GONTIJO, 2015), tornando esse fator, senão o principal, um dos itens mais importantes na compra de um imóvel. Dessa forma a classe mais abastada da população procurou o conforto e a segurança dos enclaves fortificados e com características de condomínios clubes, comandado pelos incrementos do mercado imobiliário. Por sua vez, os empreendimentos de alta classe são localizados em bairros considerados de elite configurando assim forte fator autosegregação social e espacial no território urbano do município.

Para entendermos melhor o estágio atual de consolidação da malha urbana de São Luís é de suma importância a verificação do período aqui estudado. O desenho urbano que a cidade assume, a permeabilidade urbana, o acesso a cidade e como os indivíduos percebem e se relacionam com a cidade sob a perspectiva dos novos padrões de habitação são fatores fundamentais para o planejamento urbano consciente e superação dos desafios lançados no presente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os enclaves residenciais urbanos fechados, também conhecidos como condomínios fechados, objetos de estudo deste trabalho, se tornaram um fenômeno mundial, uma vez que tem presença forte, não somente os países desenvolvidos, mas também os países da periferia do capitalismo que como área dominada absorvem diretamente os ditames do capital. Sérias consequências urbanísticas são observadas e levadas a cabo neste estudo numa tentativa de entender suas relações com os habitantes da cidade de São Luís.

As mudanças urbanísticas ocorridas na cidade, com o advento dos condomínios, foram de grande influência para a malha urbana da capital. Observou-se que a partir da segunda metade do século XX, as tentativas governamentais de resolver os problemas habitacionais com programas e subsídios à construção civil, teve papel fundamental, sobretudo em São Luís, para a configuração urbana, com todas as suas sobreposições de malhas e conflitos. O período foi marcado por tentativas de sanar o déficit habitacional que era gerado pelo êxodo rural, crescimento da população dentre outros fatores.

A construção de diversos conjuntos habitacionais, os famosos COHAB's, foram decisivos no preenchimento da porção Norte e Nordeste da Capital. Os conjuntos e loteamentos eram produzidos em áreas distantes como uma tentativa de ocupação do espaço, porém grandes vazios urbanos eram deixados entre os loteamentos e assim houve grande especulação fundiária sobre as glebas e terrenos que margeavam e ligavam os conjuntos. A infraestrutura, na maioria das vezes, era anterior aos loteamentos e assim observamos que é nesse período que se dá a construção de algumas das principais avenidas da cidade, tão somente as que absorvem os maiores fluxos de carros de passeio devido as grandes densidades postas pelos conjuntos, comércio e condomínios.

O acesso as porções norte e nordeste da cidade, por sua vez, foi alçado pela construção das pontes sobre o Rio Anil, essas, foram fatores decisivos para o ambiente urbano da cidade, bem como a ordem de suas construções também foi marco para o desenvolvimento urbano no qual a cidade está inserida atualmente. Se antes o eixo de crescimento da cidade era dado com uma leve inclinação a Sudeste,

as pontes abriram frente para o povoamento veemente de das porções norte e nordeste da capital.

O padrão da malha urbana é sobreposto em diversas épocas que marcam não somente a temporalidade, mas também a espacialidade e a urbanidade concernente a cada época. Desde sua fundação, o primeiro núcleo de colonização, o traçado português, a cidade modernista, as ocupações irregulares, a cidade voltada para o litoral e finalmente a cidade dos enclaves que foi entronizada ainda nos longínquos anos de 1990 e se tornou o principal vetor produtivo da construção civil da capital.

A tendência trazida pelos enclaves é de segregação social. O termo mais adequado, talvez, seja o de autosegregação que se configura quando um determinado grupo decide se colocar a parte das relações (habitacionais?) urbanas que remetem a mobilidade, segurança, etc. existentes na dinâmica urbana. Sobretudo, como mostrado na pesquisa, a maioria dos habitantes dos enclaves prefere tal isolamento pela necessidade de segurança, de se sentir seguro, mas também pelo lazer e possibilidades de alcance desejado de status social.

Diversos conflitos foram aqui observados e para os próximos anos fica a pergunta de qual será a nova vertente do mercado para a construção civil? Como os centros do capital podem ditar os próximos passos urbanísticos e de habitação do capitalismo nos países periféricos? Qual será a nova fase do urbanismo para depois dos fechamentos nos enclaves? Se buscarmos na história poderíamos até fazer um paralelo com a cidade murada, com os burgos, com cidades que nos remetem a uma antiguidade medieval, porem dessa vez o fechamento é em grupos sociais que se consideram em mesmo grau. Para a abertura dos burgos houve um florescimento do comércio e o que era considerado também como uma relativa pacificidade nos períodos do renascimento e do Iluminismo. Talvez a comparação seja grotesca, mas que pode, em parte, nos fazer pensar o futuro das cidades sem que seja necessária uma idade das trevas.

A necessidade de uma legislação que aborde diretamente o regramento da construção dos enclaves fechados é de suma importância para que os conflitos da escala urbana sejam, senão resolvidos, pelo menos amenizados. Quando da construção dos conjuntos habitacionais, algumas leis e até mesmo o código civil davam diretrizes para o controle urbanístico que posteriormente foi também

importante para os planos diretores, porém para os condomínios fechados ainda não há legislação que possa determinar diretrizes de parcelamento do solo, permeabilidade, plano de recolhimentos dos resíduos sólidos e mesmo em relação a malha urbana com ações de mobilidade e porosidade.

Por sua vez, para o Estado, parece conveniente que a segurança, equipamentos urbanos, lazer, iluminação pública, saneamento, dentre outros, sejam privatizados. Quanto mais fechados em grupos sociais que resolvem seus próprios interesses menos o estado é impelido a cumprir funções características acima citadas.

Ainda há que se falar que o modelo de produção dos enclaves fortificados se tornou uma espécie de grife das máquinas de morar. As empreiteiras, transformaram os condomínios fechados no seu principal produto mercadológico e a população absorveu como, deveras, produto industrial, “de marca”, consolidando o formato de morar – o empobrecimento tipomorfológico - tanto em condomínios multifamiliares quanto unifamiliares.

Ao passo em que as glebas começaram a se tornar mais escassas, ou caras, novos eixos de crescimento são verificados na Ilha, a ver o crescimento de grifes importantes como Alphaville e Dhama, no sentido do bairro do Araçagy, na faixa nordeste litorânea, em São José de Ribamar, considerados de alto luxo; de forma semelhante a porção interior da Ilha está se tornando fronteira para os condomínios considerados de média e baixa renda, seguindo a MA 101, conhecida como Estrada de Ribamar, cujas características são de grandes adensamentos, e pouco ou nenhum cuidado ambiental.

Muitas dificuldades foram encontradas no decurso da pesquisa, principalmente no tocante a dados relativos ao período estudado. Convenientemente há pouca informação acerca das unidades habitacionais nos órgãos municipais, nos conselhos de classe e nas entidades da construção civil. Obviamente muitos questionamentos não puderam ser respondidos unicamente como dissertação de mestrado, mas possivelmente pode se tornar assunto de uma tese de doutorado.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A Regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital**. Porto Alegre: FEE, 1995.

AEROCARTA. Banco de dados. Acervo código 183. Imagens de aerofotogrametria. Escala 1:5000. Disponibilizado pelo Instituto de Cidades, prefeitura de São Luís.

ALMADA, M. Condomínios fechados saúdam o povo e exigem passagem. **Revista Projeto** (Revista Brasileira de Arquitetura, Planejamento, Desenho industrial e Construção), nº 51, 1998, p. 40.

AMIDON, Jane. **Radical Landscapes: Reinventing Outdoor Space**. London: Thames & Hudson, 2001.

ASCHER, François. **Les nouveaux principes de l'urbanisme**. Paris: Datar Editions de l'aube, 2001. 109 p.

BASSAND, M.; BRULHARDT, M. Mobilité spatiale, Publications du fonds national suisse de la recherche scientifique dans le cadre des programmes nationaux de recherche. Saint-Sphorin, Suisse: Georgi, 1980. In **DE MENDONÇA, Cláudia Jupira Gomes. Mobilidade residencial e segregação sócio-espacial na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Cedeplar, Universidade Federal de Minas Gerais, 2002.

BECKER, Débora. **Condomínios Horizontais Fechados: Avaliação de desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano**. Tese de Doutorado. Dissertação (Mestrado)-Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre. 2005. 308p.

BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, n. 18, p. 15-38, 2007. Acesso em: out 2014.

BIRAGHI, Carlo Andrea et al. Development and implementation of a quantitative multi-metrics methodology to characterize urban Permeability. In: **7th Annual International Conference on Architecture and Civil Engineering (ACE 2019)**. Global Science and Technology Forum (GSTF), 2019. p. 134-144.

BLUMER, Mariana Piovani et al. **Porosidade urbana: continuidade, descontinuidade e ação na cidade contemporânea**. 2017.

BURNETT, Frederico Lago. QUESTÃO URBANA, MORADIA E GESTÃO DAS CIDADES: revisitando o projeto da reforma urbana de interesse popular. **Revista de Políticas Públicas**, v. 12, n. 2, p. 113-117, 2008.

BURNETT, Frederico Lago. MOVIMENTOS SOCIAIS URBANOS E O ESTATUTO DA CIDADE. 2006. In **Da cidade unitária, à metrópole fragmentada. Crítica à constituição da São Luís moderna**. SÃO LUÍS POR UM TRIZ. Ed. UEMA. 2011.

BLAKELY, Edward J.; SNYDER, Mary Gail. Forting up: Gated communities in the United States. **Journal of Architectural and Planning Research**, p. 61-72, 1998.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000. 400p. ISBN 85-316-188-9.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crimes, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2003.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. La producción contradictoria del espacio urbano y las luchas por derechos. **Revista Cidades**, Ed.NApUrb, USP; GEU, vol. 11, n. 19, 2014

CASTELLS, Manuel et al. A sociedade em rede: do conhecimento à política. **A sociedade em rede: do conhecimento à ação política**, p. 17-30, 2005.

COPANS, R. O Paradigma das global cities nas estratégias de desenvolvimento local. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Campinas, SP, ANPUR, n. 1, p. 91-114, 1999.

CORDEIRO, José Ricardo de J. P. Enclaves residenciais urbanos e o redesenho dos padrões tipos morfológicos da cidade de São Luis. Monografia de Graduação apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2010. 95 p.

CORDEIRO, José Ricardo de Jesus Pinto. Habitação social, contradições na participação popular e na morfologia urbana: um olhar sobre o Residencial Ribeira em São Luís – MA / José Ricardo de Jesus Pinto Cordeiro. – São Luís, 2020. Dissertação (Mestrado) apresentada ao Curso de Desenvolvimento Socioespacial e Regional, Universidade Estadual do Maranhão, 2020. 92p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Espaço: um conceito-chave da Geografia. **Geografia: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil**, p. 15-47, 1995.

DAVIS, Mike. Planeta Favela Cap. 1,3, 5. **Boitempo**, São Paulo, 2006, p.13-29. 59-77, 103-125.

DE SOUZA, Alex Oliveira. ENCLAVES RESIDENCIAIS FECHADOS: privatização territorial e empobrecimento dos tecidos narrativos da cidade. **Revista de Políticas Públicas**, p. 347-352, 2012.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao Desenho Urbano no Processo de Planejamento**. São Paulo: PINI, 1990.

ESPÍRITO SANTO, José Marcelo. **São Luís: uma leitura da cidade**. São Luís: Instituto da Cidade, 2006.

ELLIN, Nan. **Integral Urbanism**. New York: Routledge, 2006.

FELGUEIRAS, Carlos Alberto; CÂMARA, Gilberto. **Modelagem numérica de terreno**. FUKS, SD, CARVALHO, MS, CÂMARA, G. & MONTEIRO, AMV. Análise Espacial de Dados Geográficos. Disponível em:< <http://www.dpi.inpe.br/gilberto/livro/analise/index.html>>. Acesso em, v. 8, 2001.

FERREIRA. L. F. Plano nacional de habitação: atual cenário do programa minha casa minha vida. CaderNAU-**Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas**, v. 7, n. 1, p. 65-80, 2014.

FONSECA NETO, Hermes da. **Potencial de Integração de uma área periférica ao centro histórico: o caso do Aterro do Bacanga em São Luís - MA**. São Luís – MA, 2002.

FONSECA NETO, Hermes da. **O Status do Lugar**. São Luís – MA, 2011.

GIDDENS, Anthony. Time, space and regionalisation. In: **Social relations and spatial structures**. Palgrave, London, 1985. p. 265-295.

HARVEY, David. The condition of postmodernity. In: The New Social Theory Reader. **Routledge**, 2020. p. 235-242. DOI <https://doi.org/10.4324/9781003060963>

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HERTZBERGER, Herman; MACHADO, Carlos Eduardo Lima. Lições de arquitetura. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

HONDA, Sibila Corral de Arêa Leão et al. Planejamento ambiental e ocupação do solo urbano em Presidente Prudente (SP). Urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)**, vol. 7, n. 1, p. 62-73, jan./abr. 2015.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo demográfico de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Cidades. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Setores censitários. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IMESC. Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômicos e Cartográficos. Indicadores de Conjuntura Econômica do Maranhão. São Luís, 2008 *In*: LOPES, F. C. R. Metamorfoses no espaço metropolitano de São Luís (MA). *GeoTextos*, v. 14, n.1, p.83-102, 2018.

LANDRY, Charles. **The Art of City Making**. London: Earthscan, 2006.

LAPA, Tomás de Albuquerque; LIMA, Fellipe de A. Abreu; e RIOS, Lucas da C. Machado. **Formação de territórios e ameaças à sustentabilidade do desenvolvimento urbano. 2005**. Vitruvius. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp168.asp> Acesso em maio de 2008.

LOPES, João Batista. Condomínio. 10a edição, **Revista Editora dos Tribunais**, São Paulo, 2008.

LOPES, José Antônio Viana. São Luís Ilha do Maranhão e Alcantara: guia de arquitetura e paisagem. Editora Bilingue Sevilla: Consejería de obras publicas y transportes, dirección general de arquitectura e vivienda. 2008. 448p.

LOPES, Francisco Clébio Rodrigues. Metamorfoses no espaço metropolitano de São Luís (MA). **GeoTextos**, vol. 14 n. 1, p. 83-102, 2018.

LEFEBVRE, Henry. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: EDUFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução Urbana**. Tradução de Sergio Martins. 2ª ed. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2004.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à cidade**. São Paulo, Centauro, 2001.

LIMONAD, Ester; RANDOLPH, Rainer. Cidade e lugar: sua representação e apropriação ideológica. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR)**, n. 5, p. 9-22, 2002.

LYNCH, Kevin. **A Imagem da Cidade**. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011. 227p.

MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho. A dimensão simbólica na cidade neoliberal: notas sobre a construção de subjetividades na produção social do espaço do neoliberalismo. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Recife: Anpur, v. 17, n. 1, p. 11-22, abr. 2015.

MARTINEZ, Andressa Carmo Pena. A Porosidade dos Espaços Livres Públicos: A Conectividade de Pequenas Intervenções Urbanas. **Revista Ímpeto**, n. 2, 2009.

MANO, Maíra Kubíc. **Mobilidade urbana – o automóvel ainda é prioridade. IPEA Desafios do Desenvolvimento**. Edição 67. Ano 08. 2011. Disponível em:
https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&id=2578:catid=28&Itemid. Acesso em: 04/11/2021

MONGIN, Olivier. **La condition urbaine: la ville à l'heure de la mondialisation**. Paris: Ed. du Seuil, 2005. 325 p.

MOREIRA, T. S.; DINIZ, J. S. A. **Região Metropolitana da Grande São Luís: gestão metropolitana e seus conflitos políticos**. In: COLÓQUIO SOCIEDADE, POLÍTICAS PÚBLICAS, CULTURA E DESENVOLVIMENTO, 2., 2012, Crato, Resumos, Crato: URCA. 2012. ISSN 2316-3089.

MOUNDON, Anne Vernez. **Public Streets For Public Use**. New York: Van Nostrand Reinhold, 1987.

MOURA, Gerusa Gonçalves. **Condomínios Horizontais/Loteamentos Fechados e a Vizinhança (In) Desejada: um estudo em Uberlândia/MG**. Uberlândia, 2008.

NETTO, JOSÉ Paulo. **Introdução ao estudo do método de Marx**. São Paulo: Expressão Popular, 2011.

OLIVEIRA, Camila Sales. **A Interferência de enclaves privados nas transformações das relações de bairro: o caso do Planalto Vinhais I e II**. Monografia (Graduação em Arquitetura) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2009. 96 p.

OLIVEIRA, Vítor. **Urban morphology: an introduction to the study of the physical form of cities**. Springer, 2016.

PÉREZ BOURZAC, M. T. Espacio público contemporáneo en la ciudad del Siglo XXI. ¿Crisis o transformación? **En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitetura, Ciudad y Entorno**, [en línea], v. 12, n. 36, pp. 131-140, 2018.

PESSOA, Linnit da Silva. Crise econômica brasileira de 2014: uma análise heterodoxa. In: XXIV Encontro Nacional de Economia Política, 2019, Vitória - ES. Anais do XXIV Encontro Nacional de Economia Política, 2019.

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento; Ipea – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada e FJP – Fundação João Pinheiro (2014). **Atlas do Desenvolvimento Humano nas Regiões Metropolitanas Brasileiras**. Brasília, PNUD, Ipea, FJP. p. 95-100, 2014.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **A cidade como um jogo de cartas**. Niterói: Universidade Federal Fluminense: EDUFF; São Paulo: Projeto Editores, 1988.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. Edusp, 2002.

SANTOS, Rosangela Maria. **Morfologia Urbana e Conforto Térmico**. AUP 823: Seminário da Integração, UnB, 2004.

SANTOS, C. H. M. Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998. Ipea: 1999. Texto para discussão nº 654. Brasília, jul. 1999. 32p. ISSN 1415-4765.

SANTOS, I. G. dos; GONTIJO, J. G. L.; AMARAL, E. F. L. A política de segurança pública no Brasil: uma análise dos gastos estaduais (1999-2010). *Opinião Pública*, Campinas, SP, v. 21, n. 1, p. 105-131, 2015.

SÃO LUÍS. São Luís: uma leitura da cidade, parte 2. São Luís, 2006. 1 mapa, color. Disponível em:

http://www.saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/1442_sao_luis_uma_leitura_da_cidade_parte2_pag28a47-.pdf. Acesso em 06 jun.2019

SÃO LUÍS. Câmara Municipal. **Lei nº. 3.252, de 21 de dezembro de 1992**. Diário Oficial do Município, São Luís, 1993.

SASSEN, Saskia. **As cidades na Economia Mundial**. ED. Studio Nobel, 1998.

SCHWEIZER, Peter José; JUNIOR, Wilson Pizza. Casa, moradia, habitação. **Revista de Administração Pública**, v. 31, n. 5, p. 54-69, 1997.

SOUZA E SILVA, Maria Floresia Pessoa de. **Condomínios fechados: a produção habitacional contemporânea e auto exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal-RN (1995-2003)**. Natal. 2004. 368 p.

SIDDAWAY, Andy P.; WOOD, Alex M.; HEDGES, Larry V. How to do a systematic review: a best practice guide for conducting and reporting narrative reviews, meta-analyses, and meta-syntheses. **Annual review of psychology**, v. 70, p. 747-770, 2019.

SILVA, Fernando Nunes da. Mobilidade urbana: os desafios do futuro. **Cadernos Metrópole**, v. 15, n. 30, p. 377-388, 2013.

STAVRIDES, S. Heterotopias and the Experience of Porous Urban Space. In: FRANCK K. and STEVENS Q. (Eds.) Loose Space. **Possibility and Diversity in Urban Life**. London, Routledge, 2007. pp.174-192.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Cadernos Metrópole**, v. 14, n. 27, p. 171-196, 2012.

ROWE, C. & KOETTER, K. **Collage City**. Cambridge, Mass, MIT Press, 1978.185 p.

RIBEIRO JÚNIOR, José R. B. **Forma o do espaço urbano de São Luís**. São Luís: Edi es FUNC, 1998.

TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro da. Agentes, redes e territorialidades urbanas. **Revista Território**, n. 5, p. 31-50, jul./dez. 1998. Disponível em: . Acesso em: out. 2014.

TRAMONTANO, M. P.; REGINALDO, L. **Habita o contemporânea na cidade de São Paulo: evolu o recente de algumas tipologias**. São Carlos, SP: Ghab, 1999.

TUAN, Yi-Fu. *Espaço e lugar*. Londrina: Eduel, 2013.

VITTE, Antonio Carlos. O desenvolvimento do conceito de paisagem e a sua inser o na geografia física. **Mercator-Revista de Geografia da UFC**, v. 6, n. 11, p. 71-78, 2007.

VASCONCELOS, Paulo Eduardo Silva de. **Política habitacional do Estado autoritário em São Luís (1964-1985)**. Disserta o de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Gradua o em Desenvolvimento Socioespacial e

Regional, da Próreitora de Pesquisa e Pós-Graduação da Universidade Estadual do Maranhão. UEMA. 2014. 130p.

XU, Miao; YANG, Zhen. Design history of China's gated cities and neighbourhoods: Prototype and evolution. **Urban Design International**, v. 14, n. 2, p. 99-117, 2009.

